

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Benum Braanen

**Mobil** 417 30 427

**E-post** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 599 410,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 608 973,-  
**Felleskostn.:** Kr 10 235,-  
**Selger:** Anette Kronqvist Jørgensen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total** 109/125 kvm  
**Tomtstr.:** 30469.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 75, bnr. 226  
**Andelsnr.:** 32  
**Oppdragsnr.:** 1204250045

# Pen og romslig 4-roms med hems, 2 p-plasser og 2 store balkonger.

Egnehemveien 9 er en stor, pen og gjennomgående 4-roms andelsleilighet på enden i 2. etasje. Med to stuer og tre soverom egner leiligheten seg godt for familier, og over hovedstuen finner man en hems i bruk som loftstue. Beliggenheten er sentral, i kort gangavstand til dagligvare og togstasjon. Man flytter seg enkelt etter solen på to store balkonger, med fint utsyn og god plass til diverse utemøblement. På fellesområdet følger det med to biloppstillingsplasser.

Stuene ligger i direkte tilknytning; en lun spisestue med peis og en luftig hovedstue med åpen himling. Kjøkkenet har godt med oppbevaring, og på et helfisest bad er det gulvvarme og et dusjkabinett fra 2023. Leiligheten har tilgang på et fellesvaskeri, og to kjellerboder og to boder inne gir rikelig med lagringsplass. Velkommen



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	61
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 109 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 125 m<sup>2</sup>

TBA: 40 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Bod, bod 2

2. etasje

BRA-i: 109 m<sup>2</sup> Bad, Kjøkken, Entré, Bod, Bod(brukes som hobby rom), Spisestue, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

40 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 148 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Hems har gulvareal på 23 m<sup>2</sup>.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er et fellesvaskeri til bruk for beboerne hvor man setter inn egen maskin iflg. eier.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Den ene boden er ikke målt opp på befaringsdag, men det opplyses at total areal på boder er på ca 16m<sup>2</sup> som er lagt med i areal oppsettet.

### Tomtetype

Eiet

## **Tomtestørrelse**

30469.8 m<sup>2</sup>

## **Tomtebeskrivelse**

Beliggenheten er sentral, men likevel rolig og tilbaketrukket, med kort vei til alt man trenger i hverdagen – og mer til. Fellesområdet er opparbeidet med store grøntarealer, og til barnas store glede er det en lekeplass i nabolaget. Taket, inkludert vinduene, er skiftet i regi av borettslaget i 2025, og rundt 2019 ble dreneringen oppgradert og bygget malt utvendig. Leiligheten har to herlige balkonger, henholdsvis ved stuen og spisestuen.

Plasseringen i andre etasje gir fint utsyn mot Lillestrøm og Skedsmokorset. Den største balkongen ligger utenfor stuen; dels overbygd og med et areal på ca. 24 kvm. Overbygget gir en koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner. Belysning er montert, og balkongen innredes enkelt i ulike soner for hygge dagen lang. Den andre balkongen måler ca. 16 kvm, og siden uteplassene ligger på forskjellige sider kan man enkelt flytte seg etter solen.

## **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et sentralt boligområde ved Sagdalen, på Strømmen i Lillestrøm kommune. Sagdalen er et attraktivt sted å bosette seg uansett alder og livssituasjon, med kort vei til skoler, barnehager, en rekke aktivitetstilbud, treningssenter og fine turområder. Det er også bussholdeplass og togstasjon like i nærheten.

Servicetilbudene i nærmiljøet er mange, men Strømmen Storsenter står i særklasse som et av landets mest innholdsrike kjøpesentre. Hit valfarter folk fra hele Romerike, og i tillegg planlegges det et fantastisk badeland i tilknytning til senteret.

Områdene rundt leiligheten byr på god rekreasjon i marka, samt populære badevann som Langvannet på Lørenskog og Myrdammen i Rælingen – en kort kjøretur unna. Ikke minst nås Nebbursvollen Friluftsbad på kun 6 minutter med sykkelen. Bråteskogen ligger i underkant av 2 km fra leiligheten, og er et populært turmål for store og små. Ellers er det kort vei til golfbane, frisbeegolfbane, svømmehall og alpinanlegg.

## **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Extra, Kiwi, Meny og Rema 1000, der førstnevnte nås på ca. 6 min til fots. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Strømmen Storsenter alt du trenger. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Sagdalen, som ligger ca. 5 min unna. Det tar ca. 9 min å gå til Sagdalen stasjon med tog til Oslo, Asker og Drammen. I tillegg er det ca. like langt på sykkel ned til Lillestrøm stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 10 min og til Oslo Lufthavn på ca. 12 min.

Med bil tar det ca. 3 min til Strømmen Storsenter, 3 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo Lufthavn. Fra leiligheten er det ca. 1,3 km til Sjetten barneskole og ca. 1,4 km til Stav ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Stigen Boligtakst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig). Malte trevinduer med 2-lags glass.

En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002.

Stemplet på den ene terrassedøren er solbleiket og kan ikke si når den er fra.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 24m<sup>2</sup> og utgang fra spisestue til en balkong på ca. 16m<sup>2</sup>.

### **Innvendig**

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt panel.

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Nytt dusjkabinett, og rensset rør/sluk. Arbeid utført av Rørlegger Jensen.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Lekkasje fra takvinduer.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig

trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

- Ja, men er utbedret av borettslag.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Skiftet tak og takvinduer i regi av borettslaget.

Tilleggskommentar

- Liten sprekk i peisinsats, godkjent av / ved inspeksjon av ildsted.

### **Innhold**

2. etasje: Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom og 2 boder.

Annet: Hems med gulvareal på ca. 23 kvm. 2 disponible kjellerboder på til sammen ca. 16 kvm. Fellesvaskeri for beboerne.

Kort fortalt

- Attraktiv 4-roms i andre etasje.
- Egen hems i bruk som loftstue.
- Sentralt og barnevennlig område.
- Følger med to egne p-plasser.
- To balkonger på ulike sider.
- Måler ca. 40 kvm til sammen.
- Hele leiligheten ble malt i 2022.
- I 2024 ble de fleste takene malt.
- Entré utstyrt med gulvvarme.
- Åpen garderobenisje i entreen.
- Separat kjøkken i leiligheten.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Ny ventilator installert i 2021.
- To pene stuer i direkte tilknytning.
- Hovedstuen har åpen himling.
- Mye dagslys fra takvinduer.
- Begge stuene har gulvvarme.
- Murt peis etablert i spisestuen
- Hefliset bad med varmekabler.
- Nytt dusjkabinett montert i 2023.
- Borettslaget har et fellesvaskeri.
- Tre soverom med garderobeskap.
- Mye lagringsplass i fire boder.
- Kjellerboder måler ca. 16 kvm.

### **Standard**

Entré

Velkommen inn i en stor og familievennlig leilighet i andre etasje, utmerket for både ny- og veletablerte. Vel inne har entreen beige panelvegger og varme under mørkegrå

gulvfliser. I en stor nisje finner man en åpen garderobeløsning med skuffer, hyller og en stang for oppheng.

Tilliggende entreen har leiligheten to boder, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr. Den største boden er meget romslig og benyttes i dag som hobbyrom. Hele leiligheten ble malt i 2022, og er holdt i en moderne fargepalett.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor entreen, med panelvegger malt i en varm og tidsriktig jordtone. Innredningen er fra 2007, oppført med god skap- og skuffeplass langs to vegger. Skapene går til taket, og innredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Lysegrå fliser er montert over benken, og over kokesonen ble en ny ventilator installert i 2021. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

#### Stue og spisestue

Leiligheten har to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Parkett på gulvet bidrar til en flytende overgang, og begge rommene er utstyrt med varme i gulvet. Stuene har utgang til hver sin balkong, og om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Åpen himling bidrar til en herlig og luftig atmosfære i hovedstuen, og lyset strømmer inn via takvinduer og store vinduer i to retninger. Dagslyset suppleres fint av downlights i deler av taket, og både tak og vegger er kledd med lysmalt panel. Rommet innredes enkelt med en stor sofagruppe, og over hovedstuen har leiligheten en hems i bruk som loftstue.

Hemsen er perfekt hvis barna trenger et sted å leke eller de voksne ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid. Den andre stuen ligger nær kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Lune kvelder sikres av en murt peis, malt i den samme trendfargen som veggen bak.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet ble i 2023 oppgradert med nytt Vikingbad dusjkabinett i hvit utførelse. På badet er det varmekabler og veggengt toalett, og mosaikkfliser i ulike gråtoner bidrar til et delikat uttrykk og en behagelig atmosfære. Den øvrige innredningen består av et servantskap med skuffer og et speil med tilhørende lys. Borettslaget har et fellevaskeri, hvor beboerne setter inn egen vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Planløsningen byr på tre soverom holdt i tidsriktige jordfarger. På hovedsoverommet er det downlights og god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har mye oppbevaring i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. De



Øvrige rommene er innredet med hvite garderobeskap, og et av rommene har downlights i taket. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i to boder ved entreen og i to kjellerboder på til sammen ca. 16 kvm.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer to utendørs biloppstillingsplasser. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Skadeforsikring

### **Polisenummer**

84940361

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet, i entreen og i begge stuen, supplert av panelovner på soverommene. For vedfyring har spisestuen en peis. Borettslaget etablerte en ny pipehatt i 2024, og året før ble det installert en ny pipeinnsats. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Gulvsluket på badet ble renset av fagfolk i 2023, og en 198 liters varmtvannsbereder fra 2003 er plassert i kjelleren. Leiligheten har to sikringssskap med automatsikringer,

henholdsvis på hemsene og i fellesgangen. Rundt 2020 ble det montert nye downlights, i tillegg til en ny lampe og et nytt strømuttak ved døren på loftet.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 000 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 450 153

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 800 610

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Avdrag IN 1 1 295,-  
Balkongtillegg 497,-  
Felleskostnader 5 178,-  
Kabel-TV / bredbånd 399,-  
Renter IN 1 2 839,-  
Strøm 27,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 10 235

**Andel Fellesgjeld**

Kr 599 410

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er kvartalsvis, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

**Andel fellesformue**

Kr 13 842

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Sagdalen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

946739502

**Andelsnummer**

32

**Om borettslaget**

Sagdalen borettslag ble stiftet i 1952, og har organisasjonsnummer 946.739.502.

Borettslaget består av 80 boligseksjoner fordelt på 24 bygninger.  
Eiendommen har gnr 75, bnr 226 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL (kr. 650,-).  
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SML Revisjon AS, Lillestrøm.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Gjennomgang av eksisterende forsikringer
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Reklamasjonssaker
- Gjennomgang av eldre saker
- Implementering av nye Bori portalen

Av andre større saker kan nevnes:

- Tomtesalg og kontraktskriving
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/Planlagt periodisk vedlikehold
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Piperep har satt inn 4 pipehatter på de husene som har hatt lekkasje
- Revidert alle eksterne leverandører av varer/tjenester som f.eks vaktmesterfirma, forsikring og andre leverandører av andre varer/tjenester.
- Rehabilitering av 1 balkong
- Inngått avtale med Telenor om bredbåndstjenester, legging av fiber
- Masse jobb i forbindelse med tomtsalg
- Diverse saker fortløpende

Aktiviteter i forhold til eiere og beboere siste år

- Infoskriv til beboere
- Styret har lagd velkomstbrev til nye beboere.
- Brunsneglejakt – Takk til dere som gjør dette, salaten var god i år også...
- Dugnad – Takk for suverent oppmøte!
- Flaggkomiteen – takk til dere beboere som heiser flagg.
- Beboermøter
- Opprydding i FB siden

Spesielt ønsker vi å nevne tomtsalg. Vi har ikke mottatt penger fra kjøper og vi ønsker å informere generalforsamling at saken er nå hos jurister.  
Styret er i en tvist med Unik Eiendom AS.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Handelsbanken

Annuitetslån (IN)

5,74% rente

4 terminer pr. år

Løpetid 21.12.20-30.09.45

Tot. restgjeld 31 683 173,-

Andel restgjeld 599 410,-

Pr. 31.12.24

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Inntekter: 6 090 317(mot budsjett 5 919 090)

Utgifter: 2 727 932(mot budsjett 2 739 598)

Resultat: 1 196 879(mot budsjett 1 313 398)

Disponible midler er lave. De er under anbefalt nivå; 4 måneders felleskostnader (kr 1 155 956).

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- Raidon, skifte av branndør og flere utlegg til andelseiere for maling.

Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevingen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen.

Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene så fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreekskremer skal fjernes fra fellesareal øyeblikkelig.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 75, bruksnummer 226 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 32 i Sagdalen Borettslag med orgnr. 946739502

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/75/226:

17.02.1954 - Dokumentnr: 817 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:32

Meglers kommentar:

- Gjensidig rett og bestemmelser angående føring av vannledninger og kloakkledninger.

05.12.1969 - Dokumentnr: 5866 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:321

Meglers kommentar:

- Det er gitt tillatelse for gnr. 75 bnr. 321 å oppføre garasjetilbygg i en avstand av 0,5

meter fra felles eiendomsgrense.

23.06.1983 - Dokumentnr: 4547 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:177

Meglers kommentar:

- Det er gitt tillatelse for gnr. 75 bnr. 177 å oppføre kjeller påbygg med veranda i en avstand av 3 meter fra vår felles eiendomsgrense.

03.06.1952 - Dokumentnr: 2744 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:75 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 598798 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:75 Bnr:226

01.01.2024 - Dokumentnr: 159981 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:75 Bnr:226

17.02.1954 - Dokumentnr: 817 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:32

Bestemmelse om kloakkledning

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for "nybygg - del av rekkehus med 3-4 boliger Egnehjemveien 9, 2010 Strømmen" datert 23.05.2002.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og terrasser i Egnehjemsvei 9, datert 21.10.1996.

- Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. På opprinnelig tegning er det tegnet inn soverom fra entré, det er nå 2 bodere og utvidelse av entré. Det er laget soverom deler av spisestue og stue del er større enn hva som er på opprinnelig tegning.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til offentlig vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område. Avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen er berørt av følgende planforslag:

Det foreligger et planforslag for "Skjærvaveien 2-4-6" med plan-id: L054

Eiendommen er berørt av følgende forhold:

- Kvikkleire. Aktsomhetsområde for kvikkleire.
- Radonutsatt område. Moderat til lav aktsomhet.
- Støysoner. Støy fra veg. Grenser mot gul sone.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §



3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 000 000 (Prisantydning)

---

599 410 (Andel av fellesgjeld)

---

4 599 410 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 608 973 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 616 873 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 619 673 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 900,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Kamilla Benum Braanen  
Eiendomsmegler / Partner  
kamilla.benum.braanen@aktiv.no  
Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 638 09 072

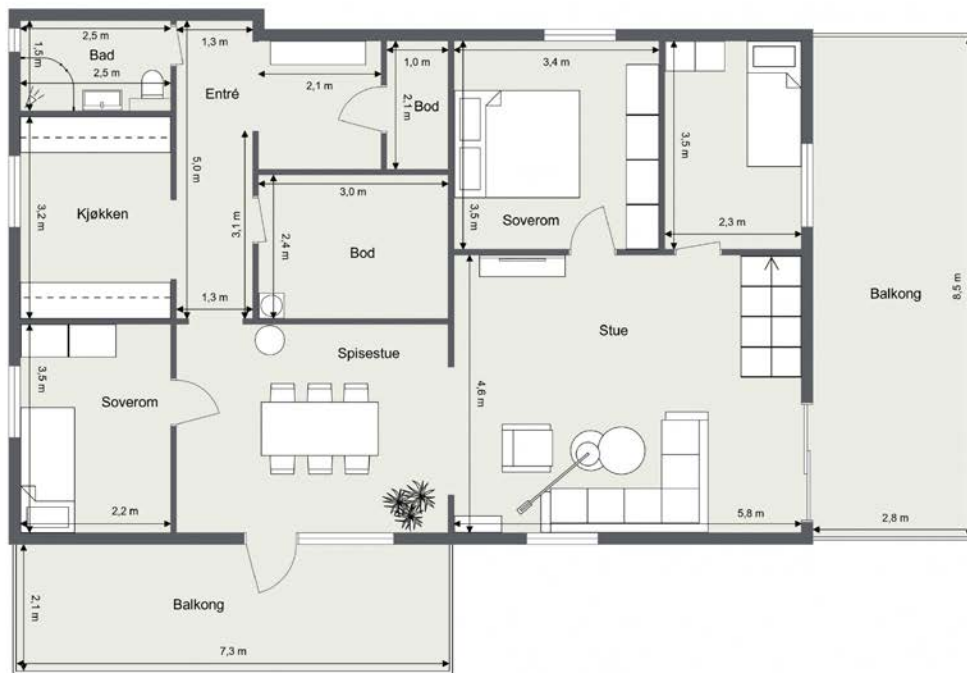
### **Salgsoppgavedato**

12.03.2025



# Egnehjemveien 9 1466 Strømmen

## 2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Kjøkkenet

Kjøkkenet ligger innenfor entreen, med panelvegger malt i en varm og tidsriktig jordtone.

Innredningen er fra 2007, oppført med god skap- og skuffeplass langs to vegger.



# Spisestue

Leiligheten har to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet.



# Stue

Åpen himling bidrar til en herlig og luftig atmosfære i hovedstuen, og lyset strømmer inn via takvinduer og store vinduer i to retninger.





# Hems

Hemsen er perfekt hvis barna trenger et sted å leke eller de voksne ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid.



# Soverom

Planløsningen byr på tre soverom holdt i tidsriktige jordfarger.





# Bad

Badet ble i 2023 oppgradert med nytt Vikingbad dusjkabinett i hvit utførelse.



# Entré

Entreen er romslig med beige panelvegger og varme under mørkegrå gulvfliser.



# Bod

Tilleggende entreen har leiligheten to boder. Den største boden er meget romslig og benyttes i dag som hobbyrom.



# 2 balkonger



# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Egnehjemveien 9 - Nabolaget Skjærva - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sagdalen	5 min
Linje 100, 110, 380	0.3 km
Sagdalen stasjon	9 min
Linje L1	0.6 km
Oslo S	26 min
Totalt 24 ulike linjer	24.9 km
Oslo Gardermoen	26 min

## Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.)	17 min
643 elever, 32 klasser	1.2 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ...)	19 min
50 elever, 20 klasser	1.4 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	19 min
739 elever, 43 klasser	1.4 km
Stav skole (8-10 kl.)	19 min
423 elever, 16 klasser	1.4 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	22 min
389 elever, 16 klasser	1.6 km
Strømmen videregående skole	12 min
515 elever, 45 klasser	0.8 km
Lillestrøm videregående skole	6 min
800 elever, 34 klasser	2.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

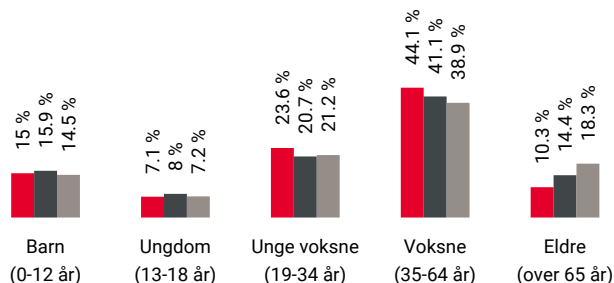
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjærva	989	455
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år)	17 min
27 barn	1.2 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ...)	20 min
87 barn	1.5 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år)	19 min
90 barn	1.5 km

## Dagligvare

Joker Strømmen	6 min
Søndagsåpent	0.4 km
Coop Extra Skjettentoppen	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



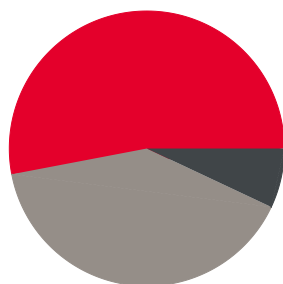
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

	Sørjordet ballbinge Ballspill	15 min	1 km
	Sagdalen barneskole Aktivitetshall, ballspill	17 min	1.3 km
	Fresh Fitness Strømmen	26 min	
	MOVA Lillestrøm	6 min	

## Boligmasse



- 53% enebolig
- 7% blokk
- 40% annet

«Stille og rolig med hyggelige naboer.»

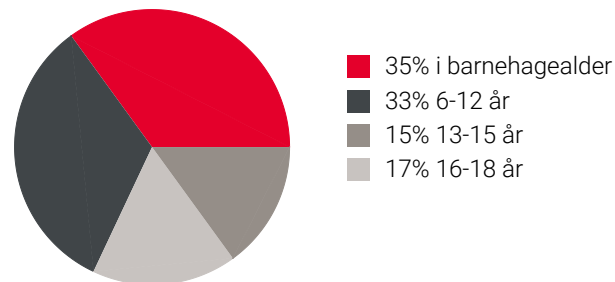
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Skjetten Nærserver	24 min
	Apotek 1 Skjettentoppen	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

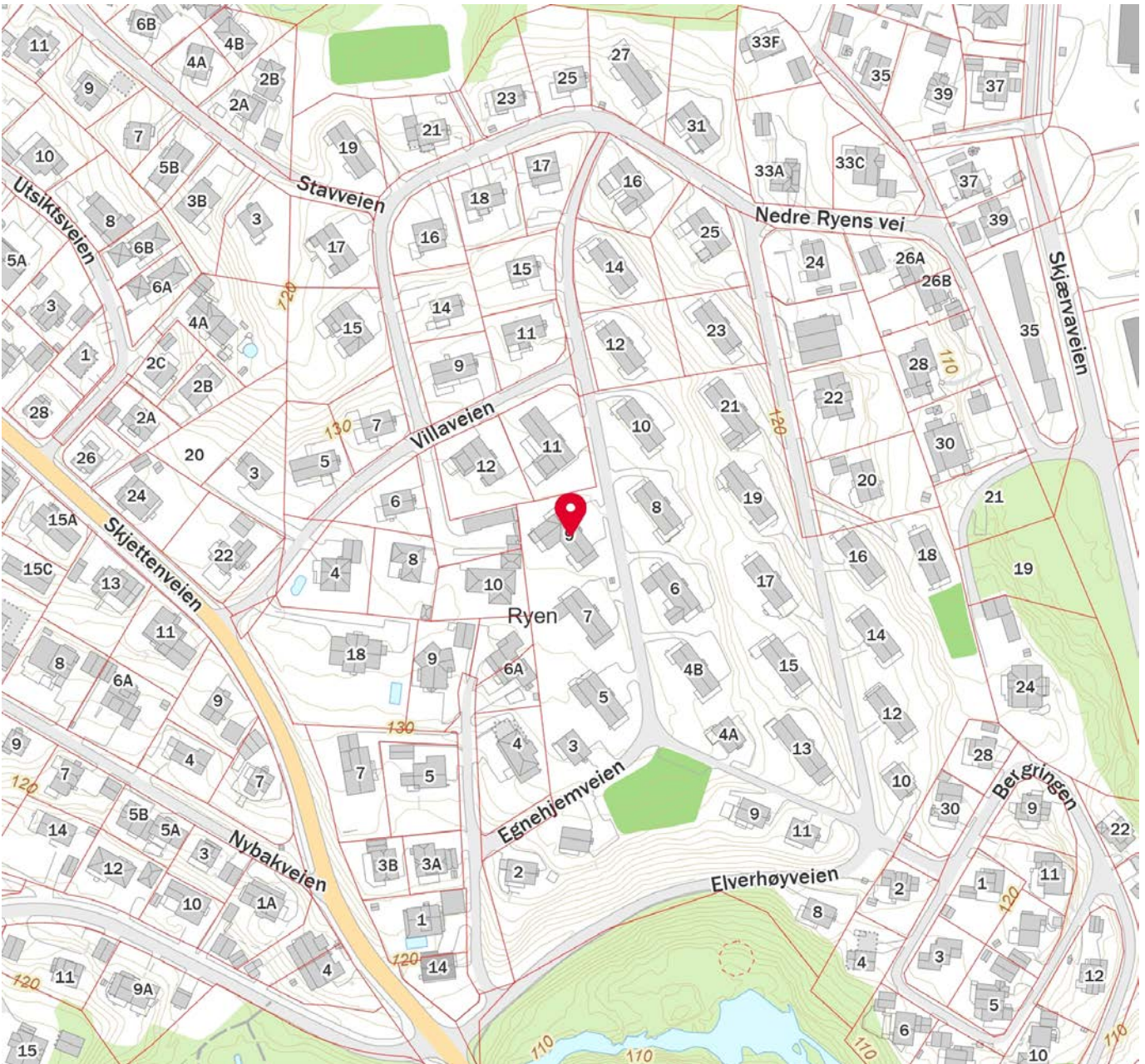
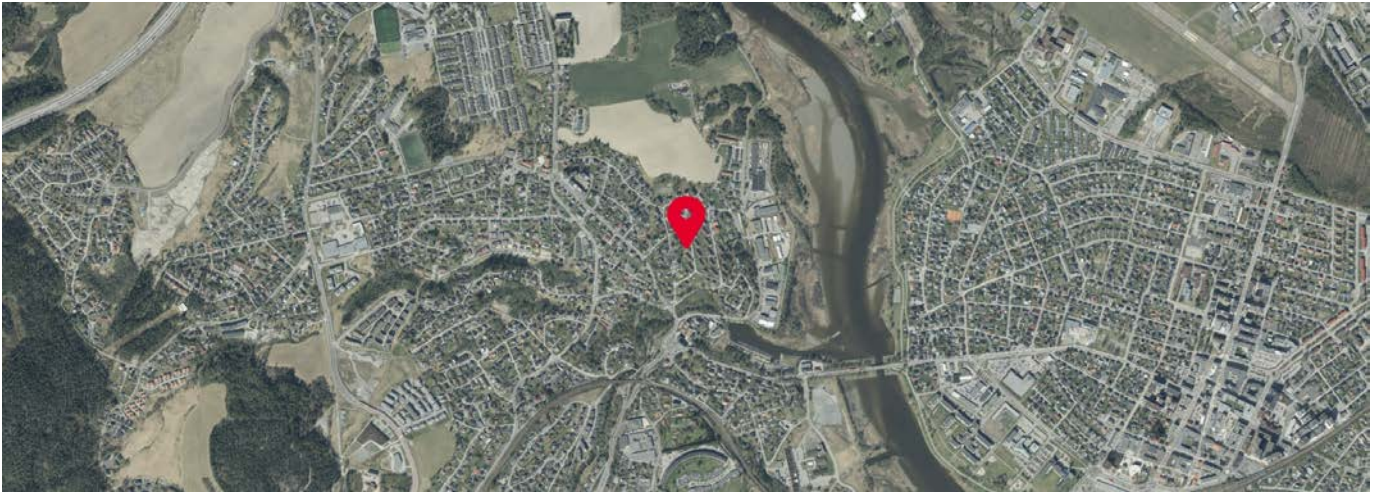


0% 47%






- Skjærva
- Skedsmokorset
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Egnehjemveien 9, 1466 STRØMMEN
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 75, bnr. 226
-  # Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 13907-2852

Referansenummer: PC5555

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takstpartner.no  
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen vurdert den tekniske tilstanden til leiligheten som følger:

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2. etasje og hems samt det medfølger bodet.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Malte trevinduer med 2-lags glass.

En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002. Stemplet på den ene terrassedøren er solbleikt og kan ikke si når den er fra.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 24m<sup>2</sup> og utgang fra spisestue til en balkong på ca. 16m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.  
Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater.  
Overflatebehandling himling: Malt panel.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til. Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskifting av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys og ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.



## Beskrivelse av eiendommen

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjeller og er på 198 liter og produksjonsår 2003.

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet, entre, stue og spisestue.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer. Ett skap i fellesgang og ett på loft.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

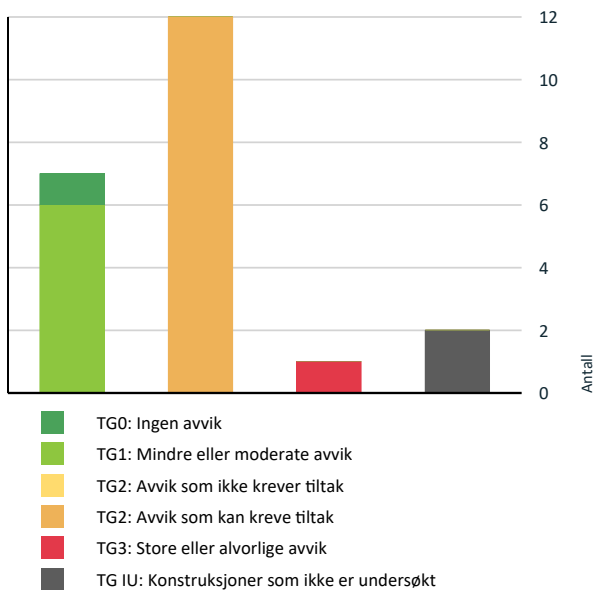
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. På opprinnelig tegning er det tegnet inn soverom fra entre, det er nå 2 boder og forstørrelse av entre, det er laget soverom deler av spisestue og stue del er større enn hva som er på opprinnelig tegning.

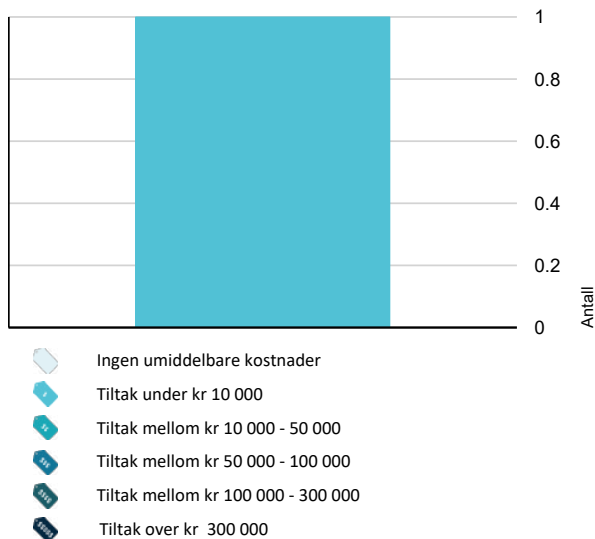
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tillegg  
konstruksjoner [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under  
balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og  
himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og  
innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1951

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	2 soverom, stue og hems.
------	---------	--------------------------

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Stemplett i vinduet er solbleiket på flere vinduer.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

### TG 2 Dører

En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002. Stemplett på den ene terrassedøren er solbleiket og kan ikke si når den er fra.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 24m<sup>2</sup> og utgang fra spisestue til en balkong på ca. 16m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong fra stue er målt til 84cm. Værslitt rekkverk på begge balkongene.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes vedlikehold på sikt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt panel.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjon. .

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm igjennom rommet.

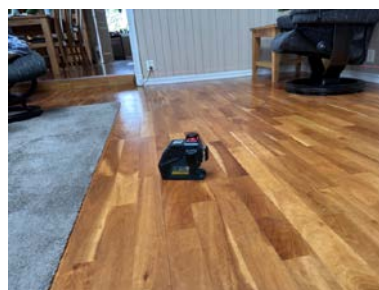
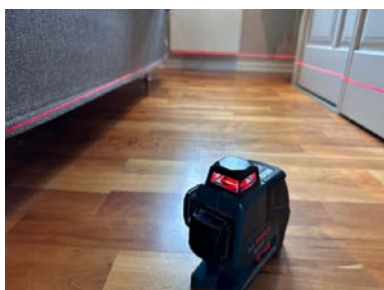
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



## Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Det er utført rehabilitering av Piperep AS 5-3-2021. Det er montert syrefast stålforing på Ø150mm.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feiveesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Årstall: 2004

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe bruksslitasje i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys og ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flislagt vegger.

Overflatebehandlinger: malt panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuksikret med antatt silikon.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall. Forhold under kabinett ikke vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

**Konsekvens/tiltak**

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det gjøres oppmerksom på at ved en evt. vannlekkasje vil vann kunne føres ut av rommet.

Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert dusjkabinett som begrenser kontroll av sluket. Sluket er ikke inspisert.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er montert dusjkabinett som gjør kontroll av sluk under kabinettet ikke lar seg gjøre. Etter instruks etter NS3600 og forskriften er dette en Tg 3

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dette må undersøkes nærmere. Estimering er kun satt til kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys og ett dusjkabinett.

Det er tilkoblet et vannklosett.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observert krakkelering/sprekk i servant samt svelling i innredning.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TGIU Ventilasjon

Det er elektrisk fukt styrt vifte. Ikke funksjonstestet på befaringdag.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator ikke registrert tegn til fuktskade

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TGI1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TGI1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TGI2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran er ikke i boligen. Den er plassert i fellesareal og merket med andelsnummeret iflg. kunde.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Stoppekran bør monteres i boenheten.

## TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørøpplagget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjeller og er på 198 liter og produksjonsår 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet, entre, stue og spisestue.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Anlegg med automatsikringer. Ett skap i fellesgang og ett på loft.

# Tilstandsrapport

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningsakkverdige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningsakkverdige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningsakkverdige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Vet ikke.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Tror det**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**ja, ved påbygg bygd i 2004**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det foreligger dokumentasjon på avsluttet tilsynssak Elsikkerhet Norge AS. Da avsluttet tilsynssak er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

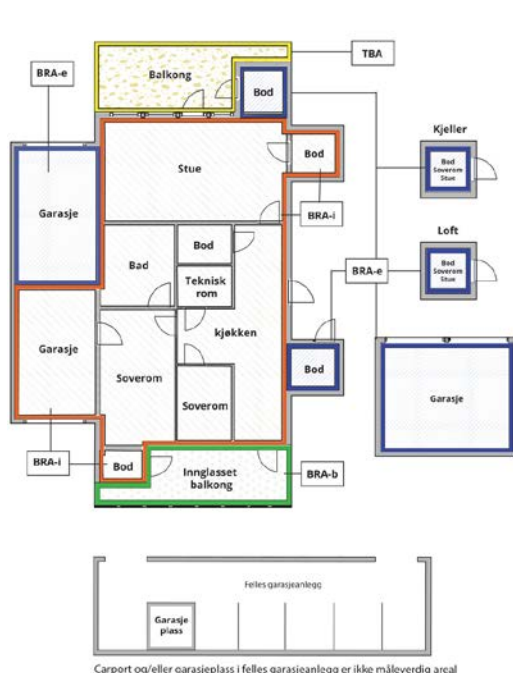
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						23	23
2. Etasje	109			109	40		109
Kjeller		16		16			16
<b>SUM</b>	<b>109</b>	<b>16</b>			<b>40</b>	<b>23</b>	<b>148</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>125</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
2. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Bod, Bod(brukes som hobby rom), Spisestue, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller			Bod, Bod 2

### Kommentar

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

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Den ene boden er ikke målt opp på befaringsdag, men det opplyses at total areal på boder er på ca 16m<sup>2</sup> som er lagt med i areal oppsettet.

Kunde opplyser at det medfølger to biloppstillingsplasser.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne hvor man setter inn egen maskin iflg. eier.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. På opprinnelig tegning er det tegnet inn soverom fra entre, det er nå 2 boder og forstørrelse av entre, det er laget soverom deler av spisestue og stue del er større enn hva som er på opprinnelig tegning.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei

*Kommentar:* Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	100	9

### Kommentar

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Anette K. Jørgensen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	75	226	0	0	30469.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Egnehjemveien 9

#### Hjemmelshaver

Sagdalen Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946739502		Bori Bbl	Anette K. Jørgensen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

32



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.

Leiligheten ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. En kort sykkeltur fra boligen, ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Strømmen storsenter i kort gangavstand fra boligen, Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog.

Utsikt mot Lillestrøm og Skedsmokorset.

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 30 469,80 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/revkirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

2023 : nytt Vikingbad dusj kabinett, og rensing av gulvsluk. Utført av Rørleggermester Jensen AS.

ca 2020, nye downlights, samt uttak strøm samt lampe på loft ved dør. (Strømmen elektriske)

2024 malt de fleste tak. 2022 hele leiligheten malt

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

År 2025: Skiftet utvendig tak og takvinduer i regi av borettslaget, nye del/påbygget del av huset.

ca 2023, ny pipeinnsats, 2024 pipehatt påsatt.

ca2019 utvendig hus malt, er drenert

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

Vet om sprekk i peisinnsats, men har fått beskjed om at det ikke gjør noe ( ved branntilsyn)

Lekkasje fra takvinduer, utbedret

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Tegninger	10.09.2001		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	20.02.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Eier	25.02.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Egenerklæring	18.02.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Megler	26.02.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	17.09.2019		Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ingen		Nei
Rehabilitering av pipe.	05.03.2021	Piperep AS	Fremvist		Nei
Avsluttet tilsynssak	22.06.2016	Elsikkerhet Norge AS	Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC5555>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lillestrøm	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1204250045	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anette Kronqvist Jørgensen	
<b>Gateadresse</b>	
Egnehemveien 9	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STRØMMEN	1466
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Romerike sparebank
Polise/avtalnr.	5092038

Document reference: 1204250045

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKJ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt dusjkabinett, og rensset rør/sluk
Arbeid utført av	Rørlegger Jensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse	Lekkasje fra takvinduer
-------------	-------------------------

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ja, men er utbedret av borettslag
-------------	-----------------------------------

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet tak og takvinduer i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Romerike...

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Liten sprekk i peisinsats, godkjent av / ved inspeksjon av ildsted

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250045



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette kronqvist Jørgensen	15fbbfbbd73b76ab8a3dcd7 887149e2fa9aa3431	18.02.2025 20:13:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250045

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 18.02.25  
Vår ref.: 203 / 32

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	32	<b>Bolignr</b>	H0202
<b>Boligselskap</b>	203 SAGDALEN BORETTSLAG	<b>Etasje</b>	2.etg
<b>Adresse</b>	EGNEHJEMVEIEN 9, 1466 STRØMMEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	2
<b>Eier(e)</b>	Anette Kronqvist Jørgensen	<b>Bygningstype</b>	4-mannsbolig

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 18.02.25: kr 10 235,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>	<b>2025-07</b>
Avdrag IN 1	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295
Balkongtillegg	497	497	497	497	497	497
Felleskostnader	5 178	5 178	5 178	5 178	5 178	5 178
Kabel-TV / bredbånd	399	399	399	399	399	399
Renter IN 1	2 839	2 839	2 839	2 839	2 839	2 839
Strøm	27	27	27	27	27	27
<b>Total</b>	<b>10 235</b>	<b>10 235</b>	<b>10 235</b>	<b>10 235</b>	<b>10 235</b>	<b>10 235</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
HANDELSBANKEN 5,74%				21.12.20 -
Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24	4	31 683 173	599 410	30.09.45

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
HANDELSBANKEN - 5,74%			21.12.20 -
Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24	4	31 683 173	30.09.45

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	203 SAGDALEN BORETTSLAG (orgnr. 946739502)
<b>Antall enheter</b>	80
<b>Styrets e-post</b>	sagdalen@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Geir Bentestuen (48115454)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Skadeforsikring (Polise 84940361)

<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	75/226
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 599 410,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 810,00
<b>Formue</b>	kr 13 842,00	<b>Utgifter</b>	kr 35 040,00

## Merknader

Borettslaget startet IN-ordning fom. 01.01.21

Noen hus har parkering på gårdsplassen.

Ettersom det er IN-ordning på lånet beregnes renter og avdrag særskilt.

Eget tillegg for balkong.

IN LÅN

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

Sagdalen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	6 075 909	5 449 767	5 919 090	6 935 354
Annen driftsinntekt	2	0	35 720	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	11	14 408	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 090 317</b>	<b>5 485 487</b>	<b>5 919 090</b>	<b>6 935 354</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	291 640	458 796	342 300	285 240
Konsulenttjenester	4	214 194	331 954	340 192	231 212
Kontingenter		32 644	32 644	35 000	39 000
Rep og vedlikehold	5	660 406	4 732 865	290 000	905 000
Forsikringer		424 220	366 021	404 000	404 992
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 299 295	1 177 936	1 296 000	1 540 008
Energi og fyring		7 989	7 672	9 000	9 000
Kabel-TV og telefoni		322 670	265 190	305 000	365 000
Driftskostnader	6	15 000	53 911	40 000	35 004
Leiekostnader		0	3 500	4 000	0
Andre driftskostnader	7	94 328	91 901	114 000	97 004
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 362 385</b>	<b>7 522 390</b>	<b>3 179 492</b>	<b>3 911 460</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>2 727 932</b>	<b>-2 036 902</b>	<b>2 739 598</b>	<b>3 023 894</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		38 578	41 914	800	0
Finanskostnad		1 569 631	888 615	1 427 000	2 000 004
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 531 053</b>	<b>-846 701</b>	<b>-1 426 200</b>	<b>-2 000 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 196 879</b>	<b>-2 883 603</b>	<b>1 313 398</b>	<b>1 023 890</b>
Overført udekket tap	10	1 196 879	-2 883 603	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 196 879</b>	<b>-2 883 603</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 203 Sagdalen Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 11.04.2024

Sted: Folkets Hus Strømmen

34 av 80 mulige stemmegivere var representert.

27 deltok fysisk, 7 var representert ved fullmakt.

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 33 stemmer

"Jan Petter Winther fra BORI BBL velges som møteleder og sekretær. Andelseier Finn Ivar Heggelen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 33

### Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlegg, Årsmelding 2023

Styreleder protokollfører at det i fremtidige prosjekter, så lenge Bentestuen er styreleder, vil bli laget eget prosjektregnskap.

#### Styrets forslag - Vedtatt med 33 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 33

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 6 090 317(mot budsjett 5 919 090)

Utgifter: 2 727 932(mot budsjett 2 739 598)

Resultat: 1 196 879(mot budsjett 1 313 398)

Disponible midler er lave. De er under anbefalt nivå; 4 måneders felleskostnader (kr 1 155 956).

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:  
o Raidon, skifte av branndør og flere utlegg til andelseiere for maling.

Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevningen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

#### **Styrets forslag - Vedtatt med 33 stemmer**

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 33

### Sak 4: Styrehonorar

#### **Styrehonorar - Vedtatt med 26 stemmer**

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 250 000,- Fordeles internt av styret

**Mot:** 7 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 33

### Sak 5: Vedtektsendring Ny § 1-3 Kommunikasjonskanaler

### 1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

**For** - Vedtatt med 31 stemmer

Ny § 1-3 ihht beskrivelse

**Mot**: 2 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 33

### Sak 6: Vedtektsendring § 5-1 (2)

Ny setning nest siste punkt:

"- Med sin søknad plikter andelseier å vedlegge byggeteknisk dokumentasjon som lar styret kontrollere at lover og forskrifter følges for borettslagets bygningsmasse.

Andelseier er ansvarlig for å undersøke om tiltaket er søknadspliktig, og i så fall innhente godkjenning før arbeidsstart."

Original tekst:

"- Styret plikter å innhente uavhengig byggeteknisk vurdering av slike søknader for å sikre at lover og forskrifter følges av Borettslagets bygningsmasse."

**For** - Vedtatt med 26 stemmer



Endre § 5-1(2) til "- Med sin søknad plikter andelseier å vedlegge byggeteknisk dokumentasjon som lar styret kontrollere at lover og forskrifter følges for borettslagets bygningsmasse.

Andelseier er ansvarlig for å undersøke om tiltaket er søknadspliktig, og i så fall innhente godkjenning før arbeidsstart."

**Mot:** 6 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### **Sak 7: Vedtektsendring Nytt underpunkt §7-1 (4)**

Borettslaget har i dag avtale med Telia for Kabel-Tv og Internett. Styret ønsker at kostanden skal fordeles likt mellom alle andelseierne ihht prisen fra Telia. Dette vil medføre at det blir en egen fakturalinje på felleskostnadene med Kabel-TV og Bredbånd.

Nytt underpunkt §7-1 (4)

"Kostnader for Kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne"

**For - Vedtatt med 23 stemmer**

Nytt underpunkt §7-1 (4)

"Kostnader for Kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne"

**Mot:** 10 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 33

### **Sak 8: Vedtektsendring § 8-1 (1) Styret**

Ny tekst:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer."

Original tekst:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. "

**For** - Vedtatt med 26 stemmer

Endre §8-1 (1) til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer."

**Mot:** 6 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### Sak 9: Vedtektsendring § 8-3 Styrets vedtak

Ny siste setning § 8-3(1): "Alle vedtak krever minst to stemmegivere"

Original setning:

"De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene."

**For** - Vedtatt med 24 stemmer

Endre § 8-3(1) siste setning til "Alle vedtak krever minst to stemmegivere"

**Mot:** 8 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### Sak 10: Vedtektsendring, Slette § 8-3 (3)

§ 8-3 (3) blir fulgt opp av andelseiers ansvar ihht § 5-1(1). Alle ombygninger og påbygninger skal vedtas på Generalforsamling.

Tekst som skal slettes:

" (3) Styret gis, ved behov for totalrehabilitering av balkonger. Fullmakt til å ombygge disse, etter følgende retningslinjer:

Rehabilitering eller nybygging av balkonger skal følge standardbalkongtyper utarbeidet i 2017.

Det vil enkelte steder måtte gjøres tilpasninger på grunn av brannkrav. Terreng, tilgang felles hage, innkjørsel, vannledning eller tilbygg kan begrense lengde og muligheter for tilvalg.

Takterrasser rehabiliteres i samme størrelse, med ny rekkverkstype. Etablering av nye takterrasser tillates ikke.

Øvrige avvik fra standard balkongtype pga. tilbygg må fremmes for Borettslagets Generalforsamling. Styret må sørge for godkjenning i kommunen for alle ombygginger"

**For vedtektsendring - Vedtatt med 27 stemmer**

Slette § 8-3 (3)

**Mot:** 5 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## **Sak 11: Strøm fellesområder**

Husene i borettslaget har ikke egen strømmåler for strøm for belysning i fellesområder, dette betales i dag fra en andelseier i hvert hus. Styret har vært i kontakt med elektriker og fått pristilbud på å sette opp egne strømmålere for belysningen. Estimert kostnad 400.000,- I dag betaler resterende andelseiere en sum på fakturaen for felleskostnader i måneden for strøm. Styret ønsker å endre til at borettslaget betaler tilbake til den andelseieren som dekker strøm for fellesområdene.

**Refusjon - Vedtatt med 31 stemmer**

"Refusjon til andelseier som betaler strøm for fellesområdet. 75 kr måneden for 2-mannsbolig og 100 kr måneden for 4-mannsbolig"

**Strømmåler**

"Installere egen strømmåler for alle hus. Estimert kostnad 400 000, dekkes over felleskostnadene."

**Mot:** 2 stemmer

"Forslag avvises - beholde dagens løsning"

Totalt antall stemmer: 33

### Sak 12: Fasadeendring

Andel 14 (EGNEHJEMVEIEN 5) søkte om fasadeendring, å blende ut kjøkkenvindu. Dette ble godkjent av styret. Dette er en sak som skal vedtas av generalforsamlingen. Det søkes i etterkant nå at det godkjennes tidligere utført fasadeendring.

Dersom vindu må tilbakestilles, må kostnaden dekkes av borettslaget, da styret godkjente fasadeendringen.

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 21 stemmer

"Blending av kjøkkenvindu andel 14 godkjennes."

**Mot:** 12 stemmer

"Forslag avvises, vindu må settes inn"

Totalt antall stemmer: 33

### Sak 13: Innkommet sak: Innsyn i styrevedtak - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Se vedlegg for bakgrunn

**For** - 14 stemmer

«Styret skal laste opp styreprotokollene vedrørende sakene i punkt A og B , inkludert vedtak og legge disse i Nabonett, samt legge papirutgave av de samme dokumentene til hver andelseier per post. Saker som er unndratt offentlighet grunnet personvern holdes utenom (10-2). Frist for dette er 31.05.24»

**Mot:** 14 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

## **Sak 14: Innkommet sak: Fasadeendringer**

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd

Se vedlegg "Vedr. fasadeendringer i Borettslaget"

**Styrets innstilling** - 13 stemmer

"forslag avvises"

**Alternativ 4** - 12 stemmer

Nei, vi må følge vedtektene og behandle hvert enkelt tilfelle på GF. Fasadeendring som er gjort, MÅ tilbakestilles som det var.

Totalt antall stemmer: 31

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## **Sak 15: Personvalg**

Vedtekter dersom sak 8 vedtas:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer"

Styreleder Geir Bentestuen, styremedlemmene Anette Johnson og Daniel Leirimo ble valgt for 2 år i 2023 og er ikke på valg.

### **INNSTILLING FRA VALGKOMITÉEN**

Styremedlem: Gry Knudsmoen

Styremedlem: Øyvind Jensen

1.Vara Helene K. Humpal (nr 21)

2.vara Marte Lunnan Stornes (nr. 19)

Vi trenger fremdeles 2 stk. Til valgkomite, og håper at noen melder seg på generalforsamling, da ingen har meldt seg.

Med vennlig hilsen/ kind regards  
Helene Kiserud Humpal

**Styremedlem (2 år) (2)**

Øyvind Jensen 1. valg

Gry Knudsmoen 2. valg

Totalt antall stemmer: 31

**Varamedlem (1 år) (2)**

Helene Kiserud Humpal 1. valg

Marte Lunnan Stornes 2. valg

Totalt antall stemmer: 31

**Valgkomite (1år) (2)**

Ingen kandidater å velge.

**Sak 16: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

**Delegat (2)**

Geir Bentestuen 1. valg

Annette Johnsen 2. valg

Totalt antall stemmer: 30

**Varadelegat (2)**

Daniel Leirmo 1. valg

Helene Kiserud 2. valg

Totalt antall stemmer: 32

## Husordensregler og standarder

Sist oppdatert 25.05.2020

### Å bo – og godt naboskap

- Det skal være normal ro i leilighetene mellom klokka 23.00 og 07.00 natt til alle hverdager og mellom klokka 24.00 og 09.00 natt til andre dager. Bruk av vaskemaskin/tørketrommel skal ikke skje om natten. (Gjelder også maskiner plassert i felles vaskerom i kjeller.)
- Oppussing med støyende apparater skal kun forekomme før klokka 21.00
- Arrangering av fester og lignende skal varsles nærmeste naboer i god tid
- Lufting av tepper, dyner eller annet skal ikke skje fra balkongen dersom denne er rett over naboens veranda/balkong/uteplass
- Det skal tas hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, maskiner, musikkanlegg, ved grilling/bespisning utendørs og andre støyende aktiviteter

### Leiligheter, inne og ute. Bruk, vedlikehold og oppussing

- Det skal ikke gjøres endringer på husets ytre uten styrets tillatelse. Det skal søkes styret dersom andelseier ønsker å sette opp/endre markiser, le- og skjermvegg på balkong, varmepumpe eller parabolantenne. Det er ikke tillatt å montere utvendige persienner eller skru i utvendig karm på vinduer. Det skal ikke spikres/skrus/stiftes i håndløper (toppbord) på balkongrekkverk. For balkonggulv i 2. etg, og for balkongtak mellom 1. og 2. etg. gjelder egne regler for å unngå skader på tettesystemet.
- Ved oppussing skal Borettslagets regler for dette følges. Dette gjelder bl.a. begrensinger for bærevegger /-søyler, regler for oppussing av bad og flytting/bytting av rør, flytting /bytte av varmtvannsbereider, systemer for oppvarming.
- Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold, både for kvalitet, garantier og kostnader. Andelseiere kan ikke utføre arbeid på husets ytre/balkong eller fellesareal uten at dette er avtalt og godkjent av styret.
- Framleie av leiligheter skal godkjennes av Bori og styret. Andelseier går selv inn på BORI.no og fyller ut søknadsskjema.

### Fellesareal

- Fellesarealet (hager og areal rundt husene, parkering og lekeplass) er tilgjengelig for alle beboere
- Sjøppel skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontainere. Det skal ikke settes søppel utenfor søppelcontainere eller andre steder på fellesarealet. Spesialavfall og tekstiler skal leveres andre steder.
- Snørydding skal etter tur foretas av hver enkelt beboer i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus en bor i
- Alle skal sørge for at hage og annet fellesareal tilhørende det hus en bor i holdes velstelt og ryddig. Ved ønske om felling av trær over 3 m skal styret kontaktes.
- Ytterdør til felles oppgang skal holdes låst mellom klokka 22.00 og 07.00 alle dager
- Vasking av trapper og oppgang fordeles etter tur mellom beboerne og skal foretas ukentlig. Kjellertrapp, kjellergang og fellesrom i kjeller vaskes ved behov etter tur
- Private eiendeler skal av sikkerhetsmessige grunner ikke plasseres i trappeoppanger eller i fellesarealer i kjeller eller på loft
- Lading av elbil skal kun skje i lader som er godkjent av styret. Laderen må godkjennes før montering
- Ønske om fastmonterte installasjoner på fellesareal skal søkes styret. F. eks. plating, ildsted, redskapsbod, lekeapparater, utelys m.m.

### Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere, og dyreekskrementer skal fjernes fra fellesareal øyeblikkelig

### Grilling

- Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkongene og på fellesareal. Kullgrill skal ikke benyttes på balkong/terrasse eller i umiddelbar nærhet av husene. Det er strengt forbudt å oppbevare gassbeholdere i leilighet, trappeoppang, kjeller eller loft. Gassbeholder skal oppbevares ute hele året (balkong/terrasse). Gassbeholder skal ikke stå i sterk solvarme, og slangen skal sjekkes for lekkasjer årlig.

# Vedtekter for Sagdalen Borettslag

Org.nr. 946739502 | Tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.10.1953 og sist endret i ordinær generalforsamling den 11.04.23.

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune (*GF Juni 2020*) og har forretningskontor i Lillestrøm kommune (*GF Juni 2020*).

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal. (*GF April 2024*)

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.



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

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

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

# **3. Forkjøpsrett**

## **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som

faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

## **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom, balkonger, plattinger og terrasser, samt annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Trapp og evt. port til balkonger i 1. etg kan bygges av andelseier etter søknad godkjent av borettslagets styre, og offentlig myndighet, jfr. utarbeidede retningslinjer for dette. Andelseier har alt vedlikeholdsansvar for trapp og port til egen balkong etter denne endring.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold av utekontakter som er koblet til eget sikringssskap

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Det skal alltid søkes styret før arbeider som påvirker bygningskonstruksjon, bæreevne, luftekanaler og endring av rørkonstruksjoner settes i gang.

Oppussing, reparasjoner og endringer.

Ved oppussing/ending som berører rør, sluk, bærevegg, yttervegg og fellesareal, samt arbeid som innebærer hulltaking gjennom etasjeskiller/brannceller. Med sin søknad plikter andelseier å vedlegge byggeteknisk dokumentasjon som lar styret kontrollere at lover og forskrifter følges for borettslagets bygningsmasse. Kostnadene ved vurderingen bæres av søker. Vurderingen fremlegges styret for godkjenning. Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn. *(GF april 2024)*

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

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

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

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

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

(8) Andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret kan kun nekte å etterkomme kravet når det foreligger en saklig grunn. Elbil må kun lades i godkjent ladekontakt/ladestasjon for elbil, på egen kurs knyttet til eget sikringssskap. Skjøteledning skal ikke benyttes. Andelseier betaler etablering av ladepunkt.

Ved etablering av ladekontakt/ladestasjon for elbil kan parkeringsplassene for aktuelt hus fordeles som faste plasser. Der én eller flere beboere er uenig, fordeles disse parkeringsplasser det er uenighet om, ved loddtrekning utført av styret. Slik etablering av faste plasser er gyldig når protokollført og signert av minst 2 styremedlemmer, signert av husets andelseiere og arkivert i portalen. *(GF april 2021)*

(9) Tillatelser gitt andelseier av gjeldende eller tidligere Generalforsamling eller styrer, som gjelder ombygging, påbygging eller fasadeendring, må søkes på nytt dersom tiltaket fortsatt ønskes, men ikke er igangsatt innen 2 år fra vedtaksdato. Dette gjelder for alle tiltak og endringer, både de som krever og de som ikke krever kommunal godkjenning.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

## **6-3 Fravikelse**

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

# **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

## **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel, det samme gjelder for tillegg for tilbygg, hvor samme arealbaserte økning gjelder.

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

(3) Felleskostnadene fordeles etter borettslaget arealbaserte fordelingsnøkkel. Balkong/terrassetillegg fastsettes av styret og beregnes etter balkongens/terrassens areal målt etter ytterkant.

(4) Kostnader for Kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne. *(GF April 2024)*

## **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

# **8. Styret og dets vedtak**

## **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer. *(GF April 2024)*

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

## 8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

## 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Alle vedtak krever minst to stemmegivere. *(GF April 2024)*

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

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

(3) Styret skal i perioden september/oktober avholde et beboermøte for utveksling av informasjon *(GF Juni 2020)*. *(Ny (4), gammel (3) slettet April 2024)*

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

# **9. Generalforsamlingen**

## **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

## **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1). Saker som ønskes behandlet på generalforsamling som ikke er personifisert (er anonyme) blir forkastet av styre *(GF Juni 2020)*.



## **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Årsberetning fra styret gjennomgås (*GF Juni 2020*)
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

## **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

# 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

## 10-1 Inhabilitet

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

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

## 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

# 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

## 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

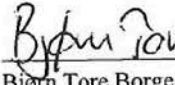
## 11-2 Forholdet til borettslovene

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

 <b>SKEDSMO KOMMUNE</b> Teknisk sektor- Byggesaksavdelingen Postboks 313 2001 LILLESTRØM	<b>Midlertidig brukstillatelse</b>			
	Etter plan- og bygningsloven § 99			
	Saksmappe (j.nr) <b>01/04302</b>		Løpenr 12020/02	
Gnr 75	Bnr 226	Festenr	Seksjonsnr	
Tiltakshaver (navn og adresse)  Tom Abrahamsen Egnehemveien 9 2010 STRØMMEN		Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse  Nybygg - del av rekkehus med 3-4 boliger Egnehemveien 9, 2010 STRØMMEN		

Spesifikasjon			
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup> 92	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : 48 m <sup>2</sup>	BRA: 45 m <sup>2</sup> 140
Utvalg saksnr DS 01/688	Vedtaks dato 10.10.01	Vedtaks Tillatelse til enkle tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	Kontrollerklæring / Dato 10.09.01
			Frist for ferdigstillelse / Dato 01.06.02
Vilkår / Merknader: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 03.05.02 , fra Andreassen Bygg og tømmerforretning.</li> <li>• Denne brukstillatelsen gjelder 1. etasje jf anmodning om midlertidig brukstillatelse.</li> </ul>			

Byggesaksavdelingen - 23.05.02


 SKEDSMO KOMMUNE  
 Byggesaksavdelingen  
 Bjørn Tore Borge  
 avdelingsingeniør / saksbeh.

Kopi til		
Ansvarlig søker	Andreassen Bygg og Tømmerforretning	Strømveien 161, 2010 STRØMMEN
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



## FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Tilbygg og terrasse ..... B.sak nr.: 406/96 .....

Byggherre: Tore Edvardsen .....

Byggeadresse: Egnehjemsvei 9 ..... G.nr.: 75 ..... B.nr.: 226 .....

Byggets grunnflate: 22,8 m<sup>2</sup> ..... Ant. etg.: 1 ..... Ant. leil.: .....

Bruksareal: 20 m<sup>2</sup> ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 18.10.1996. .... Midlertidig innfl.dato: .....

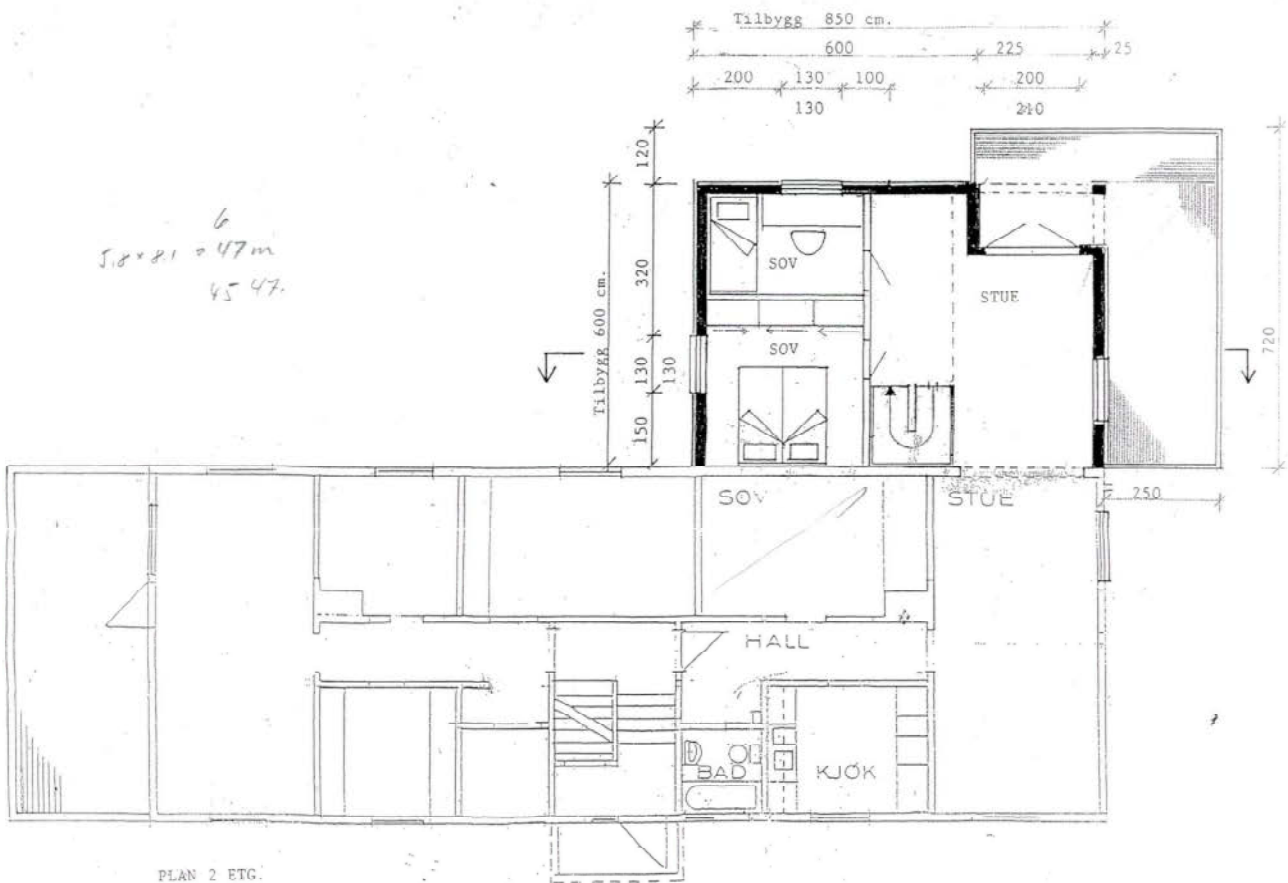
Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 21.10.1996. ....

  
.....  
Bygningsjef  
Svein Bangsund

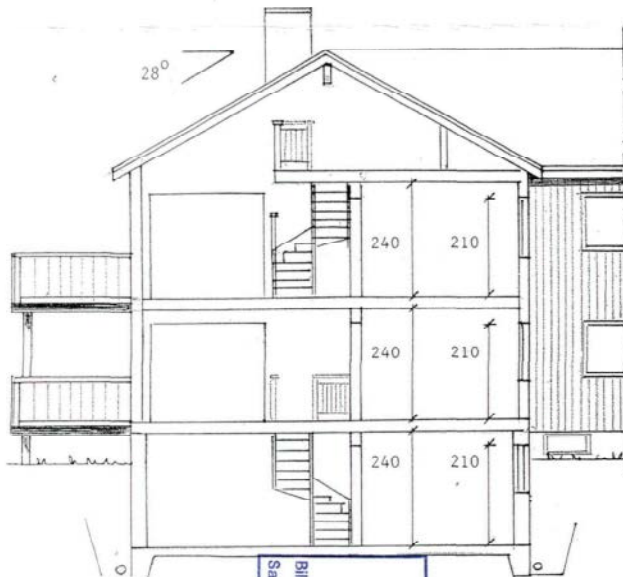
  
.....  
Avd.ingeniør  
Alex Alexandersen

Kopi til:  
Driftsavdelingen  
Feiermesteren  
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen  
Ansvarshavende



PLAN 2 ETC.

9x7.63



SNITT A-A

Bilag nr. 05/5  
 Sak nr. 01/608  
**SKEDSMO KOMMUNE**  
 Byggesaksavdelingen  
 MOTTATT  
 01. OKT. 2001

Tiltakshaver: Tom Abrahamsen, EgneHjemveien 9, 2010 Strømmen. G.nr. 75 B.nr. 226		
Tilbygg Plan 2 etg. Snitt.	Mål: 1:100	Dato: 10/9-01
	Tegn.: RPJ Saksbeh.:	
 <b>ANDREASSEN BYGG</b> OG TØMRERFORRETNING A/S NYBYGG, TILBYGG, REHABILITERING Byggeteknikk rådgivning og tegning		Tegn.nr.: 2



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Egnehjemveien 9  
1466 STRØMMEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kamilla Benum Braanen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 417 30 427  
**E-post:** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet 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 viderefordlet til selger.*

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre