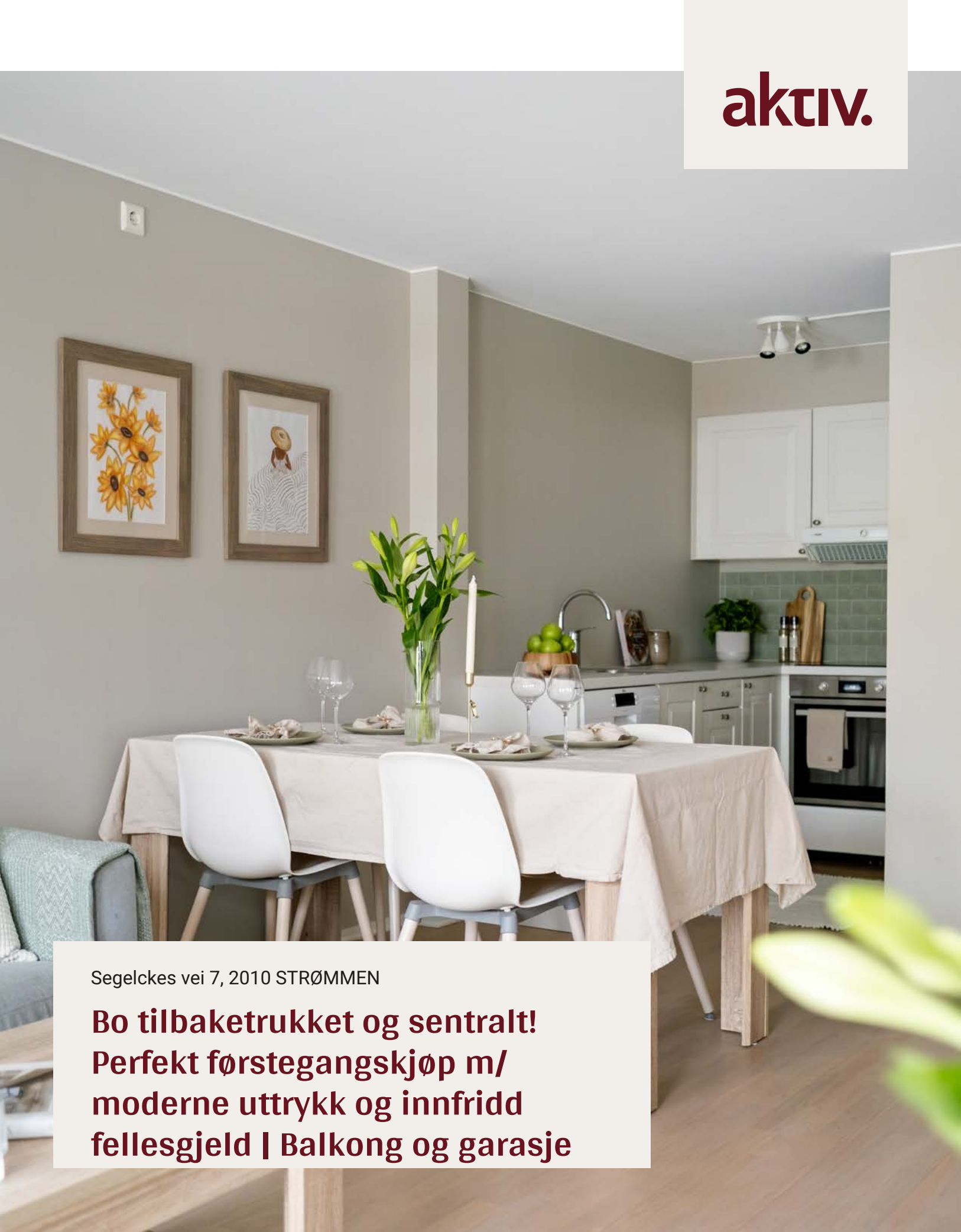




aktiv.

Segelckes vei 7, 2010 STRØMMEN

**Bo tilbaketrukket og sentralt!
Perfekt førstegangskjøp m/
moderne uttrykk og innfridd
fellesgjeld | Balkong og garasje**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Silje Hegre

Mobil 924 44 145

E-post silje.hegre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 159 796,-
Felleskostn.: Kr 3 163,-
Selger: Ida Cecilia Isaksson

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 1005.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 78, bnr. 14
Snr. 1
Andelsnr.: 202
Oppdragsnr.: 1100250007

Bo tilbaketrukket og sentralt! Perfekt førstegangskjøp m/ moderne uttrykk og

Dette er en leilighet for deg som ønsker god bokvalitet. Her får du en lys og oppgradert 2-roms med ideell planløsning. Det første som møter deg er en gang med skap. Fordelen her er at du får en romslig bod på ca. 2,38 m² rett ved gangen i tillegg. Her kan du ha hyllesystemer, tørrvarer, kjøkkenmaskiner og ytterklær. Her er det bygget for godt system i en hektisk hverdag.

Videre får du et lyst og tidløst bad med nyere innredning og varme i gulvet, oppgradert og koselig kjøkken i åpen løsning med stue, soverom og en vestvendt balkong.

Leiligheten ligger i blokkens øverste etasje i et område med generelt lav bebyggelse.

Bilen kan parkeres på egen garasjeplass med bod bak.

Nyt en sentral beliggenhet med kort vei til kjøpesenter, turstier, kollektivtilbud og mye mer.

Innfridd fellesgjeld!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en garasjeplass merket 202. Bak denne er det en bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1005.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt med 4 gjesteplasser. I tillegg er det noen faste uteplasser og asfaltert innkjøring.

Borettslaget består av to seksjoner. Det ene er en næringsseksjon og den andre en boligseksjon. Arealet for næringsseksjonen er 1 823,6 m². Næringsseksjonen har flere adresser: Segelckes vei 5, 9, 11, 13, 15 og 19.

Beliggenhet

I Segeleckes vei 7 kommer du til et tilbaketrukket, men sentralt borettslag på Strømmen. Området består av både blokker og eneboligbebyggelse. Et balansert og fint bomiljø for alle aldre.

Dette er et område du fint kan bo i uten bil, da det meste ligger kun en kort gåtur unna.

Av butikker og servicetilbud finner du det aller meste du trenger på Strømmen Storsenter som kun ligger ca. 650m fra leiligheten. Strømmen Storsenter er et av Norges største kjøpesenter med 190 butikker, spisesteder og virksomheter.

I tillegg har du Triaden og Metro i nabokommunen Lørenskog.

Dagligvaren kan gjøres på Strømmen med både Rema 1000 og Meny. Men den nærmeste butikken for deg blir Coop Extra som er ca. 400 m fra oppgangen. I samme område på Strømmen finner du Sultan Marked, Jula, Jysk og Foss sportsforretning. Nedover Strømsveien er det flere serveringsteder og frisører. Strømmen er et sjarmerende sted med et bredt tilbud av alt du trenger.

Er du glad i å komme deg ut på tur er det godt å vite at det er fine turstier rundt Sagelva eller opp i skogen mellom Fjellhamar/Haneborgåsen og Strømmen/Skjettenåsen. Det er en blåløype på ca. 3,4 km og flere fine turmuligheter. På vinterstid preppes det skiløyper.

Videre er det flotte turmuligheter innover fra Losby på Lørenskog eller du kan utforske flotte rekreasjonsmuligheter ved Tæruddalen på Skesmokorset.

Er du glad i å trene inne på treningssenter har du Staals rett ved Strømmen Storsenter eller Fresh Fitness som ligger på andre siden av veien. For Satsmedlemmene blir Lillestrøm nærmeste senter.

På en av naboeiendommene finner du Trevarelokalet. Dette bygget ble oppført i 1895 som et velferdsbygg for arbeiderne ved den da 11 år gamle Strømmen Trævarefabrik, kalt Arbeiderlokalet. Allerede fra starten ble det brukt som spiselokale innenfor arbeidstiden og fest- og forsamlingslokale utenom arbeidstiden. Lokalet leies ut til for eksempel: konfirmasjon, dåp/navnefest, minnestund, møter, familieselskaper, feiring av 50 – 100 år, sølvbryllup og gullbryllup.

Kort fortalt er dette en beliggenhet for de aller fleste. Du bor sentralt i et veletablert nabolag. Det er generelt lav bebyggelse rundt blokken.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består for det meste av småhusbebyggelse. Det er noen blokker i området rundt. Naboeiendommen er et velhus.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 8 minutters gange til Sagdalen stasjon. Her kan du ta lokaltoget til Oslo S. Turen tar 26 minutter fra stasjon til stasjon. En enda raskere rute er å benytte seg av bussen til Lillestrøm stasjon, for så å ta toget inn til Oslo. Toget tar ca. 10 minutter. Totalt er det beregnet ca. 22 minutter fra blokken til Oslo S ved å benytte denne reiseruten. Kort fortalt kan du beregne 22-35 minutter til Oslo og 9 minutter til Lillestrøm bussterminal (da er ca. 4 minutter beregnet gåtid til bussholdeplassen Sagdalen skole.

Se ruter.no eller appen for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Følgende får TGIU:

- Utvendig balkong: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Våtrom (hulltaking): Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra boden, hvor det vil være mest hensiktsmessig å bore fra, er det en vegg med en del tekniske føringer og boring vurderes som for risikofylt med tanke på skader på føringene. Det er, ifølge eier, dusjet i dusjkabinett siden 2006, og det er ikke symptomer i rommet på unormal fukt.

TG2:

- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.,
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kort oppsummering av byggemåte:

Opprinnelig ble bygget oppført i 1957, men leilighetene ble bygget på i 2006.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, og en malt balkongdør i tre fra stue. Balkongen er i betong med rekkverk i stål/plater.

Blokken har etasjeskillere i betong.

Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malte plater og innvendige tak har malte plater. Gulvet ble slipt og lakkert i 2024. På samme tid ble veggoverflater, himling og karmen malt. Innvendige dører er av typen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via friskluftventil på yttervegg på stuen og soverommet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i boden. Overløp

fra sikkerhetsventilen til rom med sluk(bad)

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget i leiligheten fremstår i all hovedsak fra byggeår (2006) og delvis oppgradert med enkelte nye stikk, varmepumpe og skifte av termostat siden. Eier har kun bodd i boligen siden 2024 og har samsvarserklæring for 1 av 2 egne tiltak. Det foreligger også samsvarserklæring fra oppføringen av bygget, men det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider med stikkontakter eller fra tidligere eiere. Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er aldri gjennomført tilsyn av el anlegget, utover en enkel tilsynsrapport utført i egen regi av dagens eier. På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert og uavhengig elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Byttet servantskap og speil i 2025.

- Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. Var noe fukt langs vegg i garasjebodene vinteren 2024. Ingen utbedringer gjort så vidt meg bekjent. Problematikken var ikke gjeldende vinteren 2025. Borettslagets takstmann har rapport fra 2024.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Av ufaglært. Byttet blandebatteri på kjøkken og bad i 2025.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. I 2024 ble det satt opp stikkontakt til ovn og en i inngangsparti, dette er utført av en elektriker.

Standard

Vi tar en gjennomgang av rommene i leiligheten.

Leiligheten har de siste to årene blitt oppgradert med blant annet ny innredning på badet, ny benkeplate, satt inn integrert platetopp og ovn, plater på kjøkken, slipt gulv og malte overflater mm. Du får nå gleden av en fresh og lun leilighet med en ideell planløsning for både én og to.

Det første som møter deg er en gang med garderobe. Her kan du ha de ytterklærne du bruker mest i en hektisk hverdag. For ytterligere lagring er det godt å vite at man har en romslig innbod i tilknytning til gangen. God lagringsplass gir rom for en organisert hverdag og god bokvalitet. Enten du ønsker å avlaste kjøkkenet for tørrvarer og kjøkkenmaskiner, eller om du trenger med lagring til klær.

Fra entréen kommer du også til badet. Dette ble oppgradert med nytt servantskap, servantbatteri og speil med anti dugg funksjon i 2025. Ellers er badet fra byggeåret 2006. Termostaten på veggen ble byttet i 2026. Rommet består av servantskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Rommet holder seg godt og varmt med varmekabler i gulvet.

I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Ventilen i himlingen er tilknyttet leilighetens avtrekksanlegg.

Vi beveger oss videre til stue og kjøkken som blir det naturlige samlingspunktet i hjemmet. Her får du dekket opp til langbord og plass til en koselig sofakrok. Ideelt for deg som liker å invitere venner og familie. Det er et rom det er enkelt å møblere med naturlige soner.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2024 med ny benkeplate, ny vask, blandebatteri og samtidig ble det satt inn integrert platetopp og ovn. Mellom over- og underskap ble det satt opp plater som skåner veggen og gir et lunt uttrykk. Dette har blitt et skikkelig koselig kjøkkenhjørne.

Det er avtrekk ut over kokeplassen via Villavent.

Gulvet i leiligheten ble slipt og lakkert i 2024. Den lyse fargetonen i eik gir en varm og moderne romfølelse. Det er rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Og rommet varmes enkelt opp med varmepumpe, og kjøles ned på årets varmeste dager.

Fra stue kommer du ut til balkongen som måler ca. 11 m². Her får du gode solforhold da denne vender mot vest/nord. Selger opplyser om at solen kan nytes fra ca. 14.00 til den går ned over Skjettenåsen på kvelden. Balkongens størrelse gir deg plass til en koselig sittegruppe.

Til slutt har vi soverommet. Du får adkomst til rommet gjennom to skyvedører fra stue. Rommets kan innredes med dobbeltseng, nattbord på hver side og garderobe eller kommode. En lun fargetone på veggene gjør at det er en rød tråd gjennom hele boligen med god romfølelse.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i borettslaget.

Parkering

Garasje plass følger i felles anlegg. Her får du hverdagslukus ved at du kan gå tørrskodd ned til bilen. Plassen er merket 202. Det er en bod bak garasjeplassen. Det er ikke montert elbillader per nå. Ta kontakt med styret dersom dette er noe du ønsker.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92090578

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming fra varmepumpe (luft/luft) i stue, varmekabler på bad eller elektrisk oppvarming fra panelovner.

Service på varmepumpe ble utført i 2024. Dette bør utføres hvert 2. år. Varmepumpen ble produsert i 2014.

Leiligheten er ikke tilknyttet Norgespris på strøm.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at hun hadde et forbruk på 5.344 kWh i 2025. For å vise lav

differanse på sommer/høst kontra vintermåned er det informert om et forbruk på 576 kWh i januar og 250 kWh i september.

Det er to personer som bor i leiligheten i dag. Da det tidligere bodde én person i leiligheten var forbruket på ca. 3.600kWh per år.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten tar utgangspunkt i boligverdien fra Skatteetaten eller kommunal boligtakst. Først reduseres verdien med 30 % og deretter gis det et bunnfradrag på kroner 4 000 000 for hver godkjent boenhet. Det gir oss skattegrunnlaget som det skal betales 1,5 promille av i 2026.

Basert på informasjonen fra Lillestrøm kommune sine hjemmesider, er det ikke eiendomsskatt på denne andelen.

Formuesverdi primær

Kr 784 576

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 138 305

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Tallene er hentet inn fra Skatteetaten.

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

Kommunale avgifter, forsikring av bygget, forretningsførsel, basispakke TV- og bredbånd, parkeringsplass, trappevask, vaktmestertjeneste ute, utvendig vedlikehold mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 163

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld for denne andelen er innfridd.
Borettslaget har en total fellesgjeld på kr. 13.405.317,-.

Andel fellesformue

Kr 53 866

Andel fellesformue dato

19.12.2025

Forkjøpsfrist

2026-01-19T23:00:00Z

Borettslaget**Borettslagsnavn**

SAGELVA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

979916280

Andelsnummer

202

Om borettslaget

Borettslaget består av 52 seksjoner.

Det leies inn container for beboere ca. hvert andre år. Det samme gjelder for vask av garasjeanlegg.

Det foreligger egne parkeringsregler.

Megler har ikke lyktes med å innhente husordensregler.

I 2025 ble avfallssystemet oppgradert. I 2026 er det planer om å oppgradere inngangspartiet.

Dette skal i følge styreleder per 08.01.26 på virke felleskostnadene.

Det er ikke planer om nye lånoptak per nå.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 11495662, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.12.2025: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 19.12.2025: 13 405 317

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.10.2018 (siste termin 01.07.2032)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 324 737

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 305 597

IN-lån

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Denne andelen har innfridd sin andel av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten utlyses på BORI sine sider. Fristen for å melde interesse er 20.01.26 kl. 14.00.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde et driftsresultat på kr. 2.968.498,- i 2024 mot et budsjett på kr. 2.133.389,-
Årsresultatet landet på kr. 2.322.158,- som ble overført til egenkapital.

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 godkjennelse 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 78, bruksnummer 14, seksjonsnummer 1 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 202 i SAGELVA BORETTSLAG med orgnr. 979916280

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/78/14/1:

09.02.1943 - Dokumentnr: 452 - Skjønn

Rettighetshaver: Strømmen og Lørenskog vannverk

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1956 - Dokumentnr: 1408 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjerde

Vedtak av betingelse for å legge asfaltdekke på jernbanens grunn

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1973 - Dokumentnr: 7184 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Skedsmo kommune

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2004 - Dokumentnr: 20969 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2005 - Dokumentnr: 6835 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:350

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
10.12.2004 - Dokumentnr: 20969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 3871/6196
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

03.05.2005 - Dokumentnr: 6834 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:78 Bnr:350

01.01.2020 - Dokumentnr: 1604233 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:78 Bnr:14 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 157031 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:78 Bnr:14 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for påbygg 2.etasjer med boligformål datert 23.02.09.
Det foreligger en ferdigattest for industrilokale, datert 4.09.1974.

Det spesifiseres ikke om denne ferdigattesten omhandler garasjebygget som er tilknyttet. Garasjebygget fremkommer på tegninger innhentet fra kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.02.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området ligger under reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Strømmen industri.
Vedtatt 07.12.2000.

Området er regulert til kombinasjonsformål bolig/næring.
Det er et taekwondosenter i et av næringslokalene.

Under bakken er det avløpsanlegg. Dette ligger ikke direkte under blokken, men på andre siden av Sagelva. Avløpsanlegget er under utvidelse/rehab.
Området ligger under marin grense der det ofte kan finnes marin leire.
Det er moderat/lav aktsomhetsgrad for radon og for kvikkleireskred.
Deler av bygget er i potensielt flomfareområde. Men dette er primært på motsatt side

av bygget for der leiligheten ligger.

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.

Da det er en borettslagsleilighet kan ikke overtakelsen finne sted før fristen for styregodkjenning har gått, eller godkjenning er gitt.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 159 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 168 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 171 496 (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 9 796

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Egenerklæring, tilstandsrapport, megleropplysninger, reguleringskart, vedtekter, ferdigattest og tegninger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse
5 500 Kommunale opplysninger
27 500 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger per stk. (Første 0,-, deretter 3.000,-)
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Silje Hegre

Daglig leder / Eiendomsmegler

silje.hegre@aktiv.no

Tlf: 924 44 145

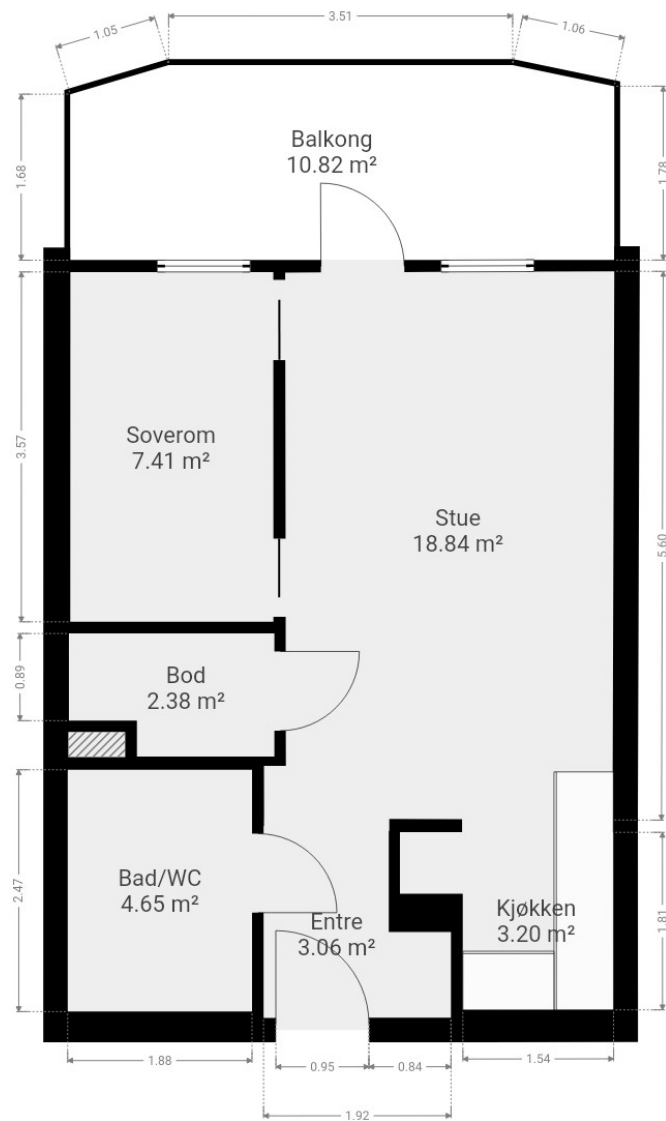
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

08.01.2026



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Ditt nye hjem?



Velkommen! En koselig leilighet med plass til besøk inne og ute. Her kan du samle venner og kjente til sommerkveldene på egen balkong. I tillegg til at du får god plass til å samles inne.



















Du kommer inn til soverommet via to skyvedører. Det gir enkel adkomst til hver side av sengen. Rommet gir plass til garderobe, kommode og nattbord på hver side.











**Garasje plass med
bod bak.**



Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ida Cecilia Isaksson

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Segelckes Vei 7

2010 Strømmen

3205-78/14/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut servantskap og speil.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Var noe fukt langs vegg i garasjebodene vinteren 2024. Ingen utbedringer gjort så vidt meg bekjent. Problematikken var ikke gjeldende vinteren 2025. Borettslagets takstmann har rapport fra 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri på kjøkken og bad.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostatt og føler til varmekabler på badet.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt opp stikkontakt til ovn og en i inngangsparti, dette er utført av en elektriker.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Segelckes vei 7, 2010 STRØMMEN
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 78, bnr. 14
 Andelsnummer 202

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 20000-1812

Referansenummer: WI1952

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2006 og er med det ca 20 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelene og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater. Adkomst fra stuen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar:

Overflater fra opprinnelig byggeår, men gulvene ble slipt og lakket, samt overflater malt i 2024 av dagens eier.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 15 punkter totalt. +/- 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Begrensninger i måling som følge av mye lagrede gjenstander.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2006. Dagens eier skiftet innredning, servantbatteri og speil i 2025, ifølge opplysninger på befaringdagen.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra boden, hvor det vil være mest hensiktsmessig å bore fra, er det en vegg med en del tekniske føringer og boring vurderes som for risikofyllt med tanke på skader på føringene. Det er, ifølge eier, dusjet i dusjkabinett siden 2006, og det er ikke symptomer i rommet på unormal fukt.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

Kjøkkenet er fra 2006, men det ble skiftet benkeplate, servant, servantbatteri og komfyr/platetopp i 2024, ifølge eier.

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør system med fordelingskap i boden tilstøtende. Vanninntak, fordeling og stoppekran i skapet. Overløp til rom med sluk(bad).

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.
Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via friskluftventil på yttervegg på stuen og soverommet.

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;
Service utført av dagens eier i 2024. Slike servicer bør utføres hvert 2.år og er følgelig påregnelig i løpet av 2026.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i boden. Overløp fra sikkerhetsventilen til rom med sluk(bad)

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.
Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbryter for hele anlegget. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Røykvarslere og håndslukkerapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

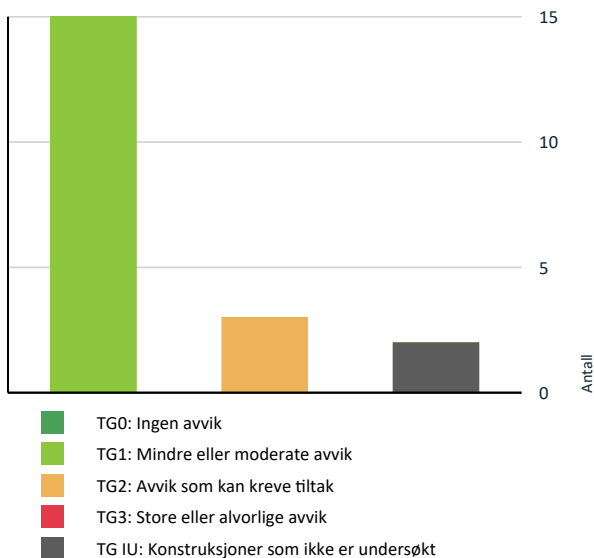
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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 befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Opprinnelig oppført i 1957, men
leilighetene ble bygget på i 2006.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Entrédør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG IIJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater. Adkomst fra stuen

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar:

Overflater fra opprinnelig byggeår, men gulvene ble slipt og lakket, samt overflater malt i 2024 av dagens eier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 15 punkter totalt. +/- 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Begrensinger i måling som følge av mye lagrede gjenstander.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2006. Dagens eier skiftet innredning, servantbatteri og speil i 2025, ifølge opplysninger på befaringsdagen.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaringsdag og enkle målinger

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran over 15 år utløser automatisk TG 2 fordi den anses å ha passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kommentar;

Innredning, kran og speil fra 2025. Øvrig innredning fra 2006.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra boden, hvor det vil være mest hensiktsmessig å bore fra, er det en vegg med en del tekniske føringer og boring vurderes som for risikofylt med tanke på skader på føringene. Det er, ifølge eier, dusjet i dusjkabinett siden 2006, og det er ikke symptomer i rommet på unormal fukt.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

Kjøkkenet er fra 2006, men det ble skiftet benkeplate, servant, servantbatteri og komfyr/platetopp i 2024, ifølge eier.

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system med fordelingskap i boden tilstøtende. Vanninntak, fordeling og stoppekran i skapet. Overløp til rom med sluk(bad).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TG 1 Ventilasjon

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via friskluftventil på yttervegg på stuen og soverommet.

TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;

Service utført av dagens eier i 2024. Slike servicer bør utføres hvert 2. år og er følgelig påregnelig i løpet av 2026.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i boden. Overløp fra sikkerhetsventilen til rom med sluk(bad)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Punkt 1;

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Punkt 2;

Varmtvannsberederen er fra 2006 og er dermed 20 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 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 el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

Punkt 2;

Berederen fungerer tilsynelatende i dag (varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

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.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbryter for hele anlegget. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Nei. Det ble satt opp en ny stikkontakt på kjøkkenet til stekeovnen og en stikkontakt i gangen. Dette ble utført av en elektriker, men jeg har ikke papirer på det.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja fra byggeår. Nei, for de 2 stikk kontaktene som ble montert i 2024.

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 Har aldri skjedd.
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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 elektriske anlegget i leiligheten fremstår i all hovedsak fra byggeår (2006) og delvis oppgradert med enkelte nye stikk, varmepumpe og skifte av termostat siden. Eier har kun bodd i boligen siden 2024 og har samsvarserklæring for 1 av 2 egne tiltak. Det foreligger også samsvarserklæring fra oppføringen av bygget, men det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider med stikkontakter eller fra tidligere eiere.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarung, men det er aldri gjennomført tilsyn av el anlegget, utover en enkel tilsynsrapport utført i egen regi av dagens eier.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert og uavhengig elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskafe. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

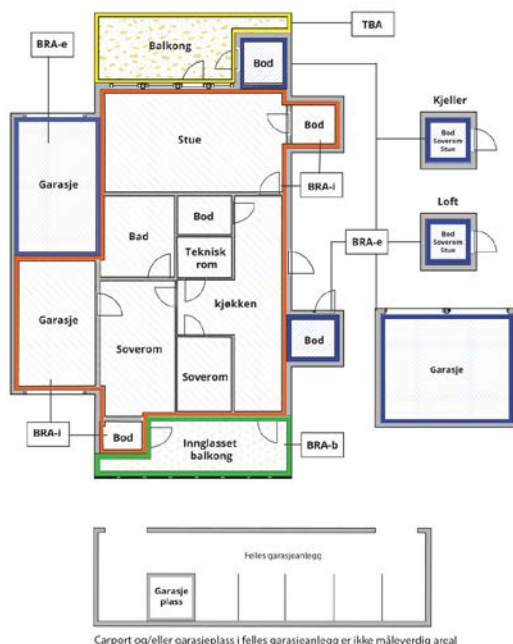
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	42			42	11
Underetasje		5		5	
SUM	42	5			11
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

-Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket 202, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Service varmepumpe i 2024

-Det er satt opp stikkontakt til ovn og en i inngangsparti, dette er utført av en elektriker i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Ida Isaksson	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	14		0	2661.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Segelckes vei 7

Hjemmelshaver

Sagelva Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
202/SAGELVA BORETTSLAG	979916280	202	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Isaksson Ida Cecilia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
202	100	492 250	52 866 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Segelckes vei ligger i et sentralt område på Strømmen i Lillestrøm kommune, med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon (tog og buss), samt et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, tennisanlegg og flere treningssentre. Det er flere dagligvareforretninger i området i kort gangavstand fra leiligheten. Fra leiligheten er det også gangavstand til Strømmen Storsenter, med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lørenskog med både Metro og Triaden Lørenskog Storsenter. Det er et godt kollektivtilbud i området. Det er kort vei til både buss og tog, hvor nærmeste bussholdeplass er Sagdalen skole og ligger en kort gåtur fra leiligheten. Det er også togstasjon på Lillestrøm, Sagdalen og Strømmen med forbindelser til bl.a. Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S fra Lillestrøm stasjon er kun 11 min og til Gardermoen er det 25 min med lokaltog eller 14 min med flytoget. Videre er det også gode bussforbindelser fra Skjetten til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgaard.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lillestrøm kommune.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning og gangveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	19.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	25.08.2005	Fasadetegninger	Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	23.02.2009		Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	14.07.2006		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	05.03.2004	Plantegninger og snitt	Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring	13.06.2006	Nyanlegg	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	05.01.2026	Byttet eldre termostat og føler. Montert ny termostat og trekt ny føler.	Gjennomgått	2	Nei
El sjekk		Uten datering eller signatur. Utført av eier selv	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

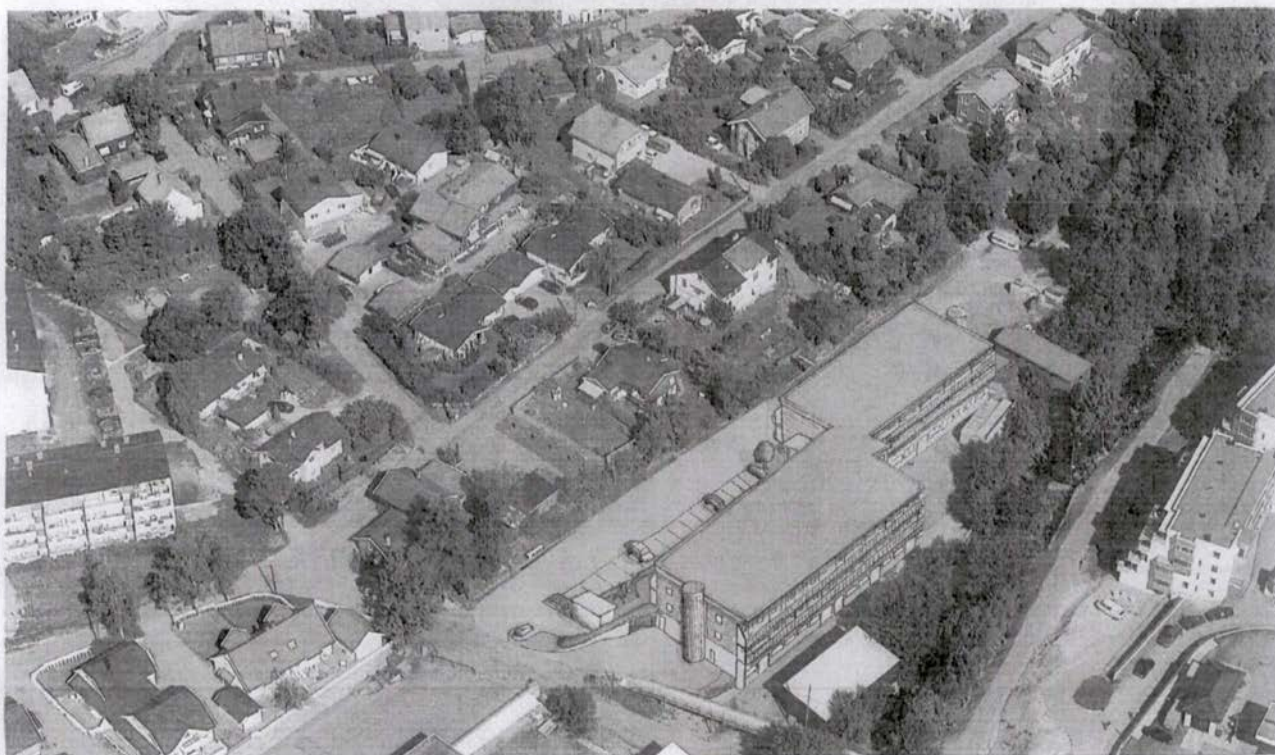
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Prosjekt		Rev. av		Fase	
SAGELVA BORETTSLAG		TEGN	26.09.05	1/5	
STRØMMEN		KONT	26.08.05	1/5	
SKRÅ FOTOMONTASJE		PROJ. NR.	2001-190		
		TEGN. NR.	A-108		
EIENDOMSPROSJEKTERING AS					
Postboks 40, 2334 Rysneklei, 78 92 00 00					
Postboks 20, 2041 Kjøpsvik, 77 63 00 22					



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.12.2025

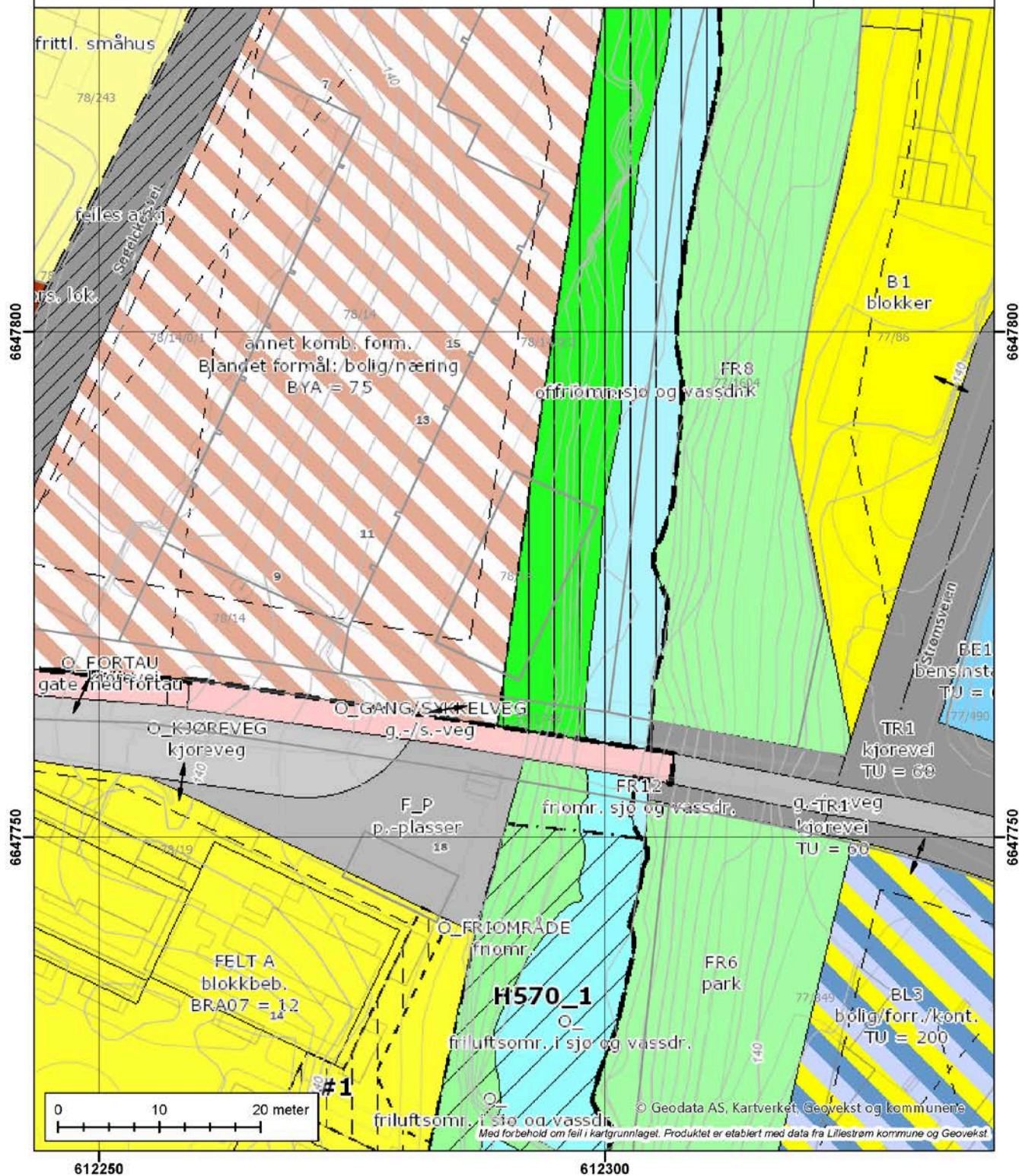
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Bensinstasjoner
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Park

- Frimråde i sø og vassdrag
 Felles avkjørsel
 Bolig / Forretning / Kontor
 Annet kombinert formål
 1113 - Boligbeb. -
 blokkbebyggelse
 2011 - Kjøreveg
 2012 - Gate med fortau
 2015 - Gang- sykkelveg

- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- 662 - Bevaring av anlegg
- † 1242 - Avgjørelse
- 1203 - Regulert tomtegrense

- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor

Byggesaksavdelingen

Romerike Boligbyggelag

Brøtergt. 1

2000 LILLESTRØM

Deres ref:

Vår ref:

2004/2701-87

Saksbehandler:

Johnny Ekse, 66938429

Arkivkode:

78/14

Dato:

23.02.2009

Vedtaksnr. delegert sak (DS): 09/123

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse

Påbygg i 2 etasjer - boligformål - over 70 m².

Segelckes vei 7, 11, 13, 15, 19 (tidligere Bernt Ankers vei 1), 2010 STRØMMEN

Gnr: 78

Bnr: 14

Festenr:

Seksjonsnr:

BRA: 5542 m²

Vedtaksnr.

Vedtaksdato

Vedtak

PS 04/073

21.06.04

HUT-sak, krav om parkeringsplasser

PS 04/094

25.09.04

HUT-sak, behandling av klage ang. krav om p-plasser

DS 04/505

03.11.04

Rammetillatelse

DS 04/597

18.11.04

Igangsettingstillatelse, etappe 1 (riving)

PS 04/137

24.11.04

HUT-sak, estetikk, avslag

DS 05/111

17.03.05

Igangsettingstillatelse, etappe 2

DS 05/376

22.06.05

HUT-sak, avslag på disp.søknad ang. p-plasser

DS 05/500

16.08.05

Klage på vedtak 05/376

DS 05/627

30.09.05

Igangsettingstillatelse, etappe 3

PS 05/131

16.11.05

HUT-sak, estetikk godkjenning

DS 05/838

20.12.05

Igangsettingstillatelse, etappe 4

DS 06/080

21.02.06

Godkjenning av gesimsløsning

27.06.06

Midlertidig brukstillatelse del 1

14.07.06

Midlertidig brukstillatelse del 2

Postadresse: Pb 313, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Telefon: 66 93 80 00

Telefaks: 66 93 85 90

E-postadresse: skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no

Hjemmeside: www.skedsmo.kommune.no

Organisasjonsnr: 938 275 130

Bankgiro: 7101.05.02572

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Eiendomsprosjektering AS, datert 24.05.07.
- Branntekniske avvik i KPR-notat 1 datert 19.04.05 er bekreftet lukket i KPR-notat 2 datert 07.07.05. I hht. innsendte kontrollerklæringer skal alle branntekniske forhold være ivaretatt i utførelsen.
- Brannvesenets påpekning av div. mangler i brev av 05.07.07 er bekreftet utbedret i brev fra SØK datert 30.06.08 og 28.08.08.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Kopi til

Ansvarlig søker
Eiendomsprosjektering AS, postboks 40, 2334 ROMEDAL

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 19.12.25 Side 1 av 2

Sagelva Borettslag	V ³ r ref.:	1266/202	Fndelsdato eier:	05.04.1998
Segelckes vei 7	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2010 STR d MMEN	Eiere:	Ida Isaksson		
Organisasjonsnr: 979 916 280	Andelsnr:	202		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 163

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag IN-l ³ n	-3 321
	Reduksjon renter IN-l ³ n	-1 047
	Renter IN-l ³ n	1 047
	Avdrag IN-l ³ n	3 321
	Felleskostnader	2 665
Tilleggsytelser:	Kabel-tv og bredb ³ nd	498

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³ r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For ulyg gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før l³ net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	334 172
Klient ajourf. l ³ n:	15 962 925,43	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 993 022

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11495662, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.12.2025: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 19.12.2025: 13 405 317

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.10.2018 (siste termin 01.07.2032)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 324 737

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 305 597

IN-l³ n

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Nyrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tonje d stli
Adresse: Segelckes vei 7
Postnr/-sted: 2010 STR d MMEN
Telefon: Mob.: 99699522
E-post: sagelva@mittusbl.no

FORKJ d PSRETT ANNET BOLIGBYGGELAG:

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	334 172	Andre inntekter:	1 908
Annen formue:	52 866	Utgifter:	16 260	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 19.12.25 Side 2 av 2

Sagelva Borettslag	V ³ r ref.:	1266/202	Fndelsdato eier:	05.04.1998
Segelckes vei 7	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2010 STRd MMEN	Eiere:	Ida Isaksson		
Organisasjonsnr: 979 916 280				

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	492 250
Andelsnr:	202	Partialobligasjonsnr:	202

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	2006		
G ³ rds/bruksnr:	78/14		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2661.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92090578.
--------------	------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	19.06.2006	Fnrste innflytting:	19.06.2006	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
LivsIpp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Bori				

Fasiliteter:

Parkering:

Alle 52 enheter har 1 parkering hver.

4 gjesteparkeringen. Beboere har ikke lov³ bruke gjesteparkeringen. Parkeringsbevis for besnkende kreves.

Forkjrsrett for medlemmer i BORI. N³ r forkjrsrett rnskes annonsert, sendes bestilling til eierskifte@usbl.no innen onsdag for³ P³ boligen annonsert av BORI p³ fjlgende tirsdag.

Borettslaget har IN-ordning med mulighet for innbetaling 15.mars og 15.september. Usbl v/r³ dgiver m³ P³ beskjed innen hhv 1.mars og 1.september dersom andelseier rnsker³ innbetale p³ sin andel fellesgjeld.

Kabel-Tv/Internett: Pr. 27.09.21 har borettslaget avtale med Telia/Get. Vi tar forbehold om endringer. For n³ mrene opplysninger ta kontakt med styret.

Per 01.01.23 har borettslaget har sikringsordning via NBBL.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Husordensregler for Sagelva Borettslag

Husordensregler

vedtatt på generalforsamling den

1. Innledning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler. Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.

2. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker **skal** skje skriftlig.

3. Støy

Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom kl.2300 og 0700. I dette tidsrom må radio og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy må rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.

4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.

Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvrige markiser i hvert hus.

Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art.

Teppebanking lufting eller risting av tøy skal utføres på anvist sted.

5. Dyrehold / husdyr

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

6. Bruk av leilighet

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer.

7. Parkering / kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet.

8. Framleie

Søknad om framleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannes hjelp. Framleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulempes som påføres av framleietakeren. Framleietakeren skal overholde husordensreglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

9. Generelt

Husordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforhold.

Vedtekter

for

Sagelva Borettslag

Org nr 979 916 280 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.04.1998, endret den 28.04.2004, 11.05.2015, 31.05.2018, sist endret 08.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sagelva 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 og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Boligbyggelaget Usbl er forretningsfører og regnskapsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI BBL eller selskap eid av BORI BBL eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

(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 pkt 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 vedtektenes.
- (3) Nekte 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. Borettslag 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. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

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 opp til 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 og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 veranda, 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.

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 ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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

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 pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret 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 forretningsfører 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. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(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,
6. 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.

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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- 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) Stemmeliikhet 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 framtrædende 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 besluttet 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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Parkeringsreglement

Innledning

Sagelva Borettslag har et begrenset antall parkeringsplasser som leies ut til andelseierne. Regler for parkering er derfor nødvendig for å sikre miljø og trivsel i boområdet. Beboere med bil/kjøretøy plikter å gjøre seg kjent med reglene.

20 parkeringsplasser leies ut til beboerne og 6 parkeringsplasser er forbeholdt gjesteparkering.

Borettslagets vedtekter gir styret fullmakt til å fastsette regler for bruk og utleie.

Parkeringsreglementet utarbeides / vedlikeholdes med grunnlag i fullmakt fra vedtektene.

Administrasjon

Borettslagets styre er ansvarlig for administrasjon av parkeringsplassene og parkeringsreglementet.

Styret skal inngå leiekontrakter med andelseiere og administrere ventelister. Plasser tildeles etter ansiennitet på venteliste. Styret kan i spesielle tilfeller fravike fra ansiennitetsprinsippet, dersom enkelte beboeres behov i forhold til bevegelseshemming eller tilsvarende tilsier det.

Styret kan i spesielle tilfeller for en kortere periode fravike fra bestemmelsene om bruk av gjesteparkeringsplassene dersom særskilte grunner taler for det og at unntaket ikke strider mot generelle regler i kommunen (forutsetninger for byggesak/andre parkeringsbestemmelser).

Styret kan anvisе særskilte områder for plassering av sykler og motorsykler. Parkeringsreglementet gjelder tilsvarende for disse.

Skilting

Parkeringsområdet på eiendommen er skiltet og oppmerket i forhold til den bruk de enkelte plasser er reservert til.

Parkering/bruk

Parkering må kun skje på område beregnet til og oppmerket for plassering av biler.

Bruk av plassene skal skje på en slik måte at den ikke er til sjenanse for beboere eller naboer. Ei heller skal bruken risikere forurensing av området.

Campingvogner og tilhengere kan parkeres for et begrenset tidsrom etter avtale med styret.

Parkering av kjøretøy til hinder for adkomst til bygning er ikke tillatt. Det samme gjelder foran avfallsboder og parkering på en slik måte at renovasjonsbilers fremkommelighet blir hindret eller redusert.

SAGELVA BORETTSLAG

Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av andre enn gjester til beboere i laget og for en begrenset tidsperiode.

Vask av bil skal kun skje på det område som styret legger til rette for.

Reparasjon av bil skal ikke foretas på området og defekte biler eller vrak skal fjernes omgående.

Eventuelle merkostnader som påløper for borettslaget som følge av feil bruk av parkeringsområdet, vil bli belastet den som pådrar borettslaget kostnaden.

Fremleie av parkeringsplass kan ikke finne sted uten etter avtale med borettslagets styre.

Følgende av feil parkering/bruk

Feilparkerte, registrerte eller utrangerte biler, campingvogner eller tilhengere uten avtale, eller andre gjenstander, kan taues bort eller fjernes uten varsel for eiers bekostning.

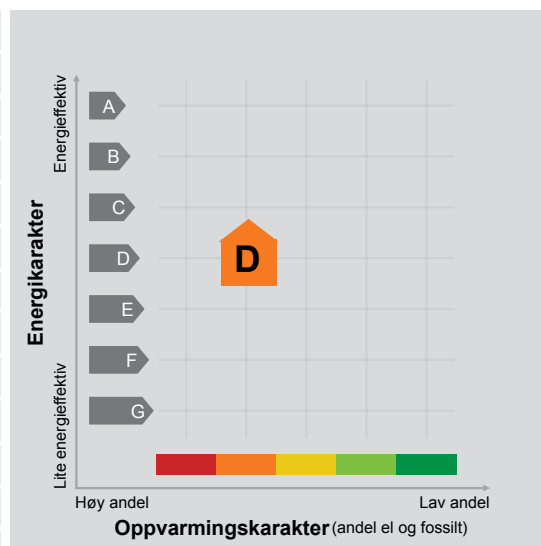
Oppfyllelse av parkeringsreglementet er en del av andelseiernes forpliktelser overfor borettslaget og gjentagende mislighold er å betrakte som vesentlig mislighold overfor laget.

31. august 2004

Sagelva Borettslag

ENERGIATTEST

Adresse	Segelckes vei 7
Postnummer	2010
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150939062
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	8443ce4a-50e6-47dd-a4da-7493c09bdab3
Dato	26.01.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 4 432 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 432 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Segelckes vei 7
2010 STRØMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Silje Hegre

Oppdragsnummer:

Telefon: 924 44 145
E-post: silje.hegre@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 viderefremidlet 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