

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

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

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 161 081,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 552 471,-
Felleskostn.: Kr 6 206,-
Selger: Viacheslav Lapshov
Nataliia Lapshova

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 106/111 kvm
Tomtstr.: 43549.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 44
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1204260020

Delikat rekkehus m/ garasje og fine terrasser. Kjøkken og 2 bad fra 2022. Rett ved skolen.

Velkommen til Karisveien 124, et velholdt og stilrent andelsrekkehus over to etasjer. Området er populært blant familier, rett ved barneskolen, og med kort gange til butikker, idrettsanlegg og ungdomsskole. Et koselig gårdsrom ønsker velkommen, med terrasse og praktisk utebod. På motsatt side har boligen to vestvendte terrasser, hvor den ene forlenger stuen og har en pergola med nedtrekkbare vegger. Med huset følger en garasje med elbillader.

Stuen innbyr til hygge, med varmepumpe og fint gjennomlys. Ulike soner inkluderer et lekkert kjøkken fra 2022, som har smart barløsning, mye oppbevaring og alle hvitvarer integrert. Det er to bad i hver sin etasje, smakfullt pusset opp i 2022. Begge badene har gulvvarme, og tre pene soverom er samlet i 2. etasje. Garderobeplassen er godt ivaretatt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	71
Energiattest	89
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 111 kvm

TBA: 47 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré, walk-in closet, stue/kjøkken og bad/vaskerom

BRA-e: 5 kvm Utebod

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Det er i tillegg egen garasje plass til én bil i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er utstyrt med elbillader.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43549.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat felles tomt. Hage på baksiden er flat og grønn, men terrasse., På forsiden er det liten terrasse, plen og gangvei.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Her er det barneskole med lekearealer, ungdomsskole, svømmehall, barnehage og flotte idrettsanlegg. I tillegg finnes dagligvarebutikker og kjøpesenter.

Svømmehallen ligger ved barneskolen og det er kunstgressbane ved ungdomsskolen. Skjetten stadion ligger like ved boligen. For golfere er det ca. 10 min kjøring til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og samme avstand til Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter. Om vinteren er det kort vei til skøytebane og for den som er glad i alpint anbefales en tur til Varingskollen Alpinsenter.

Forøvrig er det umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad - Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Området har dessuten asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Skjetten og søndagsåpen Joker i Sagdalen. Meny ligger på nyoppussede Skjetten Nærsenter som også har Nille, apotek og florist. Det er ca. 4 min med bil til Strømmen Storsenter som har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Skjetten senter som ligger ca. 500 m fra boligen og det er ca. 1,7 km til Sagdalen stasjon. Her tar toget deg til Oslo S på ca. 24 min. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen, 8 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 26 min til Oslo Lufthavn.

Det er gangavstand fra Skjetten barneskole og Stav ungdomsskole fra boligen. Det er også nærhet til Skedsmo, Lillestrøm og Strømmen videregående skole, og det finnes et godt utvalg av barnehager, hvor Valstadtoppen barnehage ligger nærmest. Det er ca. 10 min med bil til OsloMet - storbyuniversitetet som har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Uglebakken barnehage - 11 min gange

Løvehjerte Fus barnehage - 14 min gange

Linbråten barnehage - 15 min gange

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) - 3 min gange

Skjetten skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Oks friskole (1-10 kl.) - 6 min kjøring

Stav skole (8-10 kl.) - 6 min kjøring

Bråtejordet skole (8-10 kl.) - 21 min gange

Strømmen videregående skole (Videregående skole) - 22 min gange

Lillestrøm videregående skole (Videregående skole) - 10 min kjøring

Sport og trening

Karisveien ballplass - 1 min gange

Ballspill

0.1 km

Gjellerås skole - gymnastikksalen - 5 min gange

Aktivitetshall

0.4 km

Just Padel Hellerudsletta - 7 min kjøring

Fresh Fitness Strømmen - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et rekkehus oppført i 1973.

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark på byggegrunn av løsmasser.

Grunnmuren er en ringmur med støpt plate på mark.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Kledningen ble skiftet for en del år siden.

Boligen har en kompakt, flat takkonstruksjon uten loftsrom. Taktekingen består av sveiset takbelegg av PVC-duk, som ble lagt om i 2018/2019.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med tolags glass, og på soveromsvinduene i andre etasje er det montert elektrisk utvendig solskjerming. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er malte balkongdører i tre med glassfelt fra 2022.

Ved inngangspartiet er det en terrasse med gulv av spaltebord. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse belagt med spaltebord, med levegger i treverk mot nabo og en montert pergola. Fra gangen i andre etasje er det utgang til en vestvendt takterrasse med gulv av spaltebord belagt med plastfliser, samt tette levegger mot nabo og rekkverk med liggende panel.

Eiendommen inkluderer en frittstående bod oppført i trekonstruksjon på en ringmur av betong. Veggene er utført som bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Taket er flatt og tekket med takbelegg, og takrenner, nedløp og beslag er av metall. Boden har en malt ytterdør i tre, og innvendig består den av tregulv og uisolerte bindingsverksvegger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Gamle takrenner med høy slitasje på takterrasse.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun ventiler i vindu på et soverom og ventilasjonen blir dermed begrenset når det ikke er noe fast avtrekk.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: HJELP BYGG AS, 2022

Beskrivelse: Alle rør og vanntilkoblinger i 2 etasjer byttet ut, 2 helt nye bad, dusj i første etasje, badekar i full størrelse i andre. Nye fliser og møbler installert på badene.

Utvendig vanningskran tilkoblet. Det er satt Grohe sense kit smart lekkasjestopper og 3 x smart vannsensorer.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: HJELP BYGG AS, 2022

Beskrivelse: Gulvet ble avrettet med sement, isolert, og det ble installert elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje.

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

Ja

Firmanavn: El Kraft Elektro AS, 2022

Beskrivelse: Bytte hele gamle strøm skap med nytt standard, og bytte el kabel på helle rekkehus, stikk kontakt i helle rekkehus, oppvarming på alle bade romet.

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

Ja

Beskrivelse: I 2025 vedtok Lillestrøm kommune forskrift om installasjon av vannmåler i alle boliger i kommunen. Rekkehusborettslagene valgte i den forbindelse å etablere et felles prosjekt i regi av Fellesorganet (FO) i Skjettenbyen. Vannmålerprosjektet skal start mellom juni - august. Rørleger var på desøk, og planlagte kobler det vannmøler mellom hoved vann kanalen og Grohe sense kit smart lekkasjestopper som integrasjon av helle vann system i rekkehusen. Det variant trenger ikke noe ekstra jobb.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: 1. Alfa markise AS, 2023

2. Privat, 2023

3. Palmgren AS, 2023

4. Privat, 2022

5. Hjelp bygg AS, 2022

6. Privat, 2023

7. Privat, 2022

8. Privat, 2022

Beskrivelse: 1. Måntere elektrisk ZIP Sola Screen på 3 vinduene på 2 etasje. Måntere PERGOLUX Pergola S3 35m fra Fag Møbler med 1 35 elektrisk Screen og 2 manuelt 33m.

2. Bygge nytt 2 tre terrasse 36m og 34.

3. Bytte alle gammel vinduer og terrasse døra.

4. Montere nytt inngang garderøbe rom med 3 skyvedørene. Møntere 2 nytt skivedøre skapene på 2 soverom.

5. Bytte gammel gipsplater på 1 etasje og trappen område rekke huset.

6. Renovere hagene med nytt gress, thuja-planter, byggte nytt gjer i hagen.

7. Bytte alle inne dørene.

8. Månterte nytt kjøkken med nytt integrert hvitevarer.

33. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 62 kvm: Entré, walk-in closet, stue/kjøkken og bad/vaskerom

BRA-e 5 kvm: Utebod

TBA 28 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 44 kvm: Gang, bad og 3 soverom

TBA 19 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Entré

Velkommen inn i et velholdt familiehjem, utmerket for både ny- og veletablerte.

Ytterdøren er overbygd på adkomstterrassen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har entreen 1-stavs laminatgulv, hvitmalte vegger og plassbygde skyvedører langs den ene vegg. Bak dørene finner man et stort walk-in closet med skuffer, hyller og klesoppheng i ulike høyder. Inn til stuen har entreen en glassdør.

Stue

Sammen utgjør stuen og kjøkkenet et åpent, sosialt og innbydende allrom med fint gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Vinduene inkluderer en glassdør til den vestvendte terrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

En varmepumpe tilfører jevn, behagelig varme, og et lyst 1-stavs laminatgulv kombineres med beige og hvite veggflater. Det er gulvvarme i hele 1. etasje. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner, og nærmest kjøkkenet kan familien samles for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen og luftig utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen ble satt inn i 2022, bestående av hendige høyskap og en smart u-form med barløsning mot stuen. Baren er et flott samlingspunkt, perfekt for måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes.

Selve kjøkkenet er stilrent og moderne, med grå, glatte fronter, lekker benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i sort design. Benken fortsetter opp på vegg for et heltlig uttrykk. Over benken er det belysning, og over kokesonen er en stilig ventilator etablert med avtrekk ut. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte; stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et av høyskapene.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad fra 2022 i begge etasjer. Nede har badet beige

veggfliser og lysegrå gulvfliser for et delikat uttrykk. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har downlights, varmekabler og vegghengt toalett. Et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare glassdører. Baderomsinnredningen består av et servantskap med skuffer, et matchende veggskap og et speilskap med belysning.

Bad 2

Badet i 2. etasje er stilrent innredet med store, lysegrå vegg- og gulvfliser. På badet er det varmekabler, vegghengt toalett og et deilig badekar med dusjvegg. Den øvrige innredningen består av en servant med hvite skuffer, et veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten.

Soverom og garderobe

Tre pene soverom er samlet i 2. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. På vinduene ble det i 2022 montert elektrisk solskjerming utvendig. Alle soverommene er holdt i duse og tidsriktige farger for en behagelig atmosfære.

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, og det er mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Også et av de øvrige rommene er innredet med en innebygd garderobe, som har skyvedører og dels speilfronter. Entreen har walk-in closet, og ekstra lagringsplass finnes i en utebod på inngangssiden.

Oppvarming - Teknisk

Rekkehuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme i hele 1. etasje, på badene og en varmepumpe i stuen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og elektriske vifter på begge badene.

Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter, og avløpsrørene ble byttet ut i forbindelse med oppgraderingen av badene i 2022. Et Sikringsskap med nye jordfeilautomater er plassert i boden. Dagens eier har utført oppgraderinger på store deler av el-anlegget.

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.

Taklamper på soverom medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger i regi av borettslaget

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2018:

- I 2018 etablerte Karisveien BRL ladeanlegg fra Zaptec levert av SEKO Elektro.

Parkering

Boligen har muligheter for parkering i garasje.

Borettslaget har også etablert et ladeanlegg for el-biler, og alle andelseiere har mulighet til å koble opp ladebokser i garasjen for lading av el-bil. Ladeboksen og strømforbruk må bekostes av andelseier selv, med et akontobeløp på kr 100 per måned som avregnes mot faktisk forbruk.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF skadeforsikring, polisenummer SP 2451194.1.3

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.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badene og en varmepumpe i stuen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og

elektriske vifter på begge badene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 390 000

Omkostninger kjøper

5 390 000 (Prisantydning)

161 081 (Andel av fellesgjeld)

5 551 081 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 552 471 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 561 371 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 564 171 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 199 437 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 797 749 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

Fellesutgifter 4 557,-

Garasje 64,-

Stipulerte avdrag 592,-

Stipulerte rentekostnader 643,-

Strøm ladeboks 200,-

Vedlikeholdsavsetning 150,-

Total: 6 206,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 206

Andel Fellesgjeld

Kr 161 081

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 610

Rentekost. fellesgjeld

Kr 622

Andel fellesformue

Kr 48 414

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karisveien Borettslag

Organisasjonsnummer

948264749

Andelsnummer

38

Om borettslaget

Ved byggesaker skal skjettenhåndboka følges.

Borettslaget har lagt opp el-nett slik at alle andelseiere har mulighet for å kunne koble opp ladebokser i garasjen for lading av el-bil. Ladeboksen og strømforbruk må bekostes av andelseier selv. Det betales et akontobeløp på 100,- i måneden og avregnes mot faktisk forbruk. Avregningen foretas to ganger i året.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

HANDELSBANKEN - 4,85%
Serielån, Info pr 28.02.26
Terminer pr år: 1
Løpetid: 08.07.21 - 30.12.33
Restgjeld: 8 518 603,00
Andel av restgjeld: 37 266,00

HANDELSBANKEN - 4,85%
Annuitetslån, Info pr 28.02.26
Terminer pr år: 1
Løpetid: 10.08.22 - 30.08.52
Restgjeld: 28 302 542,00
Andel av restgjeld: 123 815,00

TOTALT, ALLE LÅN
Restgjeld: 36 821 145,00
Andel av restgjeld: 161 081,00

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 44 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 38 i Karisveien
Borettslag med orgnr. 948264749

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/71/44:

10.03.1970 - Dokumentnr: 1234 - Rettigheter iflg. skjøte
Ifl. skjøte på bnr. 4 er det best. om ledn. for vann-kloakk, el-
ledninger m.v. Fl. best.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1972 - Dokumentnr: 5430 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avståelse av veggrunn

08.02.1973 - Dokumentnr: 750 - Bestemmelse om veg
Karisvingen 184-198.
Feilkonvertert. Riktig dagboknummer er 950. 28.10.2013 BA

31.01.1977 - Dokumentnr: 611 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avståelse av veggrunn

12.05.1977 - Dokumentnr: 3111 - Forkjøpsrett
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1972 - Dokumentnr: 5429 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:71 Bnr:4

14.11.1973 - Dokumentnr: 7102 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:71 Bnr:51

08.04.1997 - Dokumentnr: 4481 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 697700 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:71 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 153595 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:71 Bnr:44

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Rekkehus m/4 leiligheter" på Karisveien 122 - 128,
datert 20.01.1977.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Rekkehus" på Karisveien 122 - 128.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.01.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan for Skjettenbyen. Planen regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse.. 27.06.1969

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023.

Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H310 for fare for kvikkleire, og hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø. I tillegg gjelder differensierte støykrav for sone 3 i henhold til kommuneplanen.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Ansvarlig megler

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

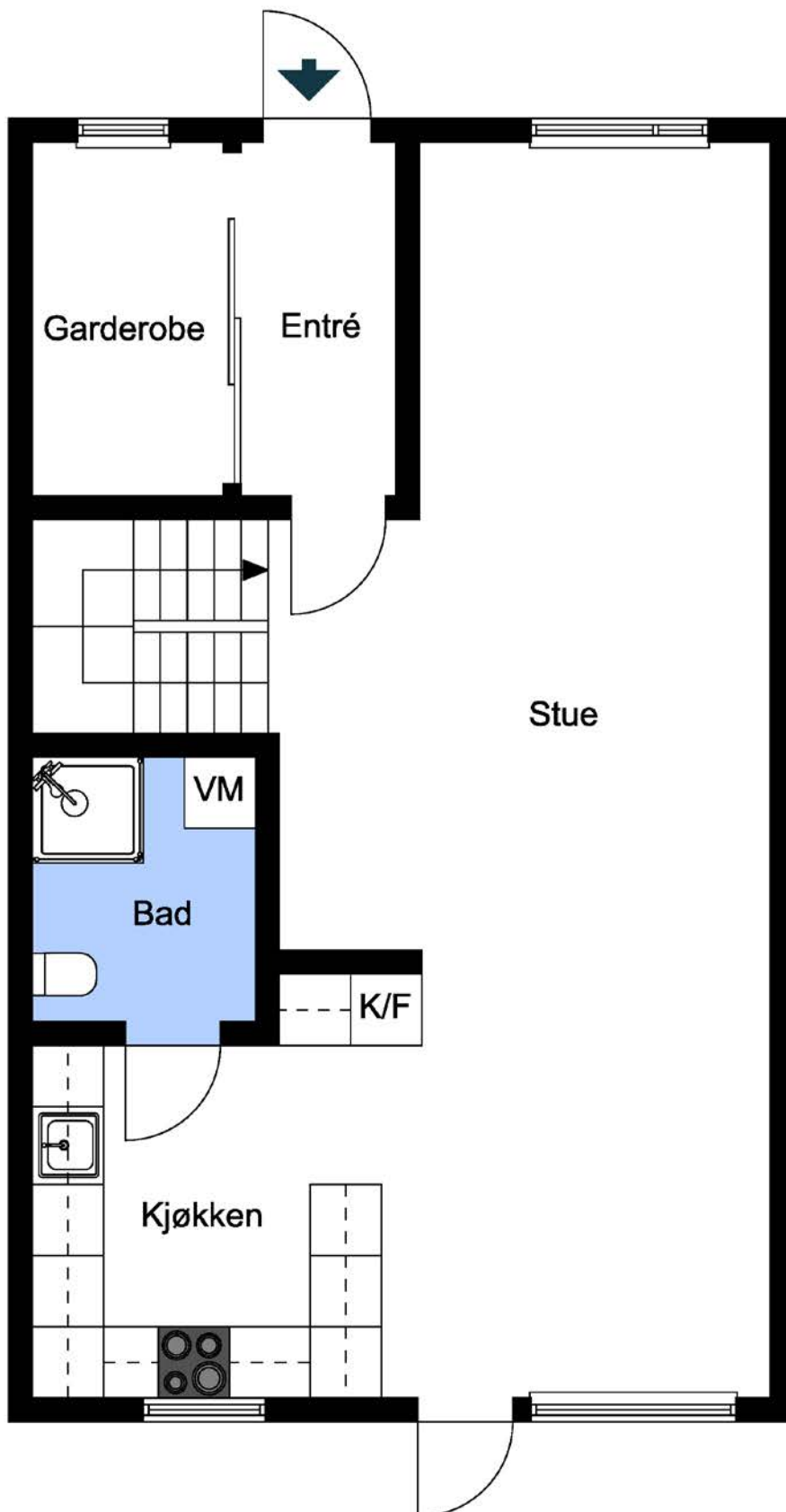
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

14.03.2026

1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.





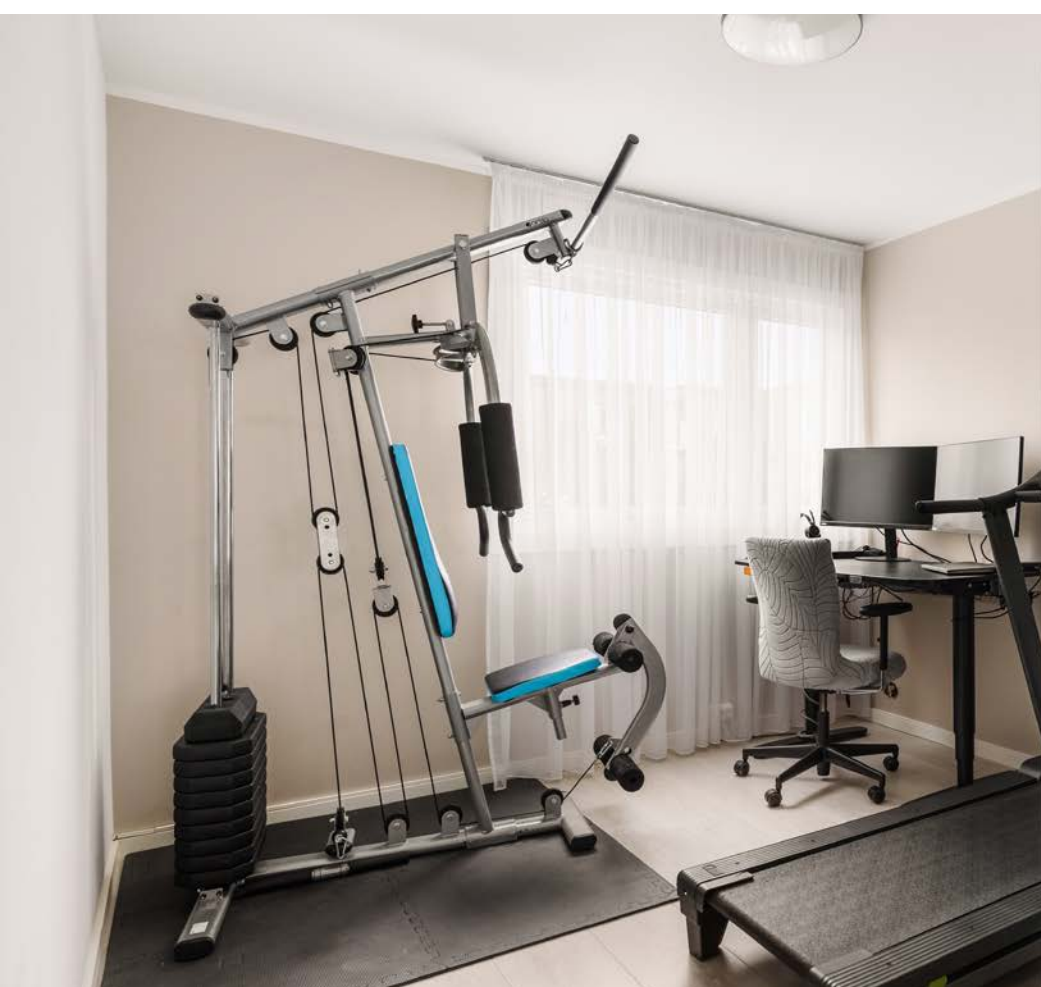






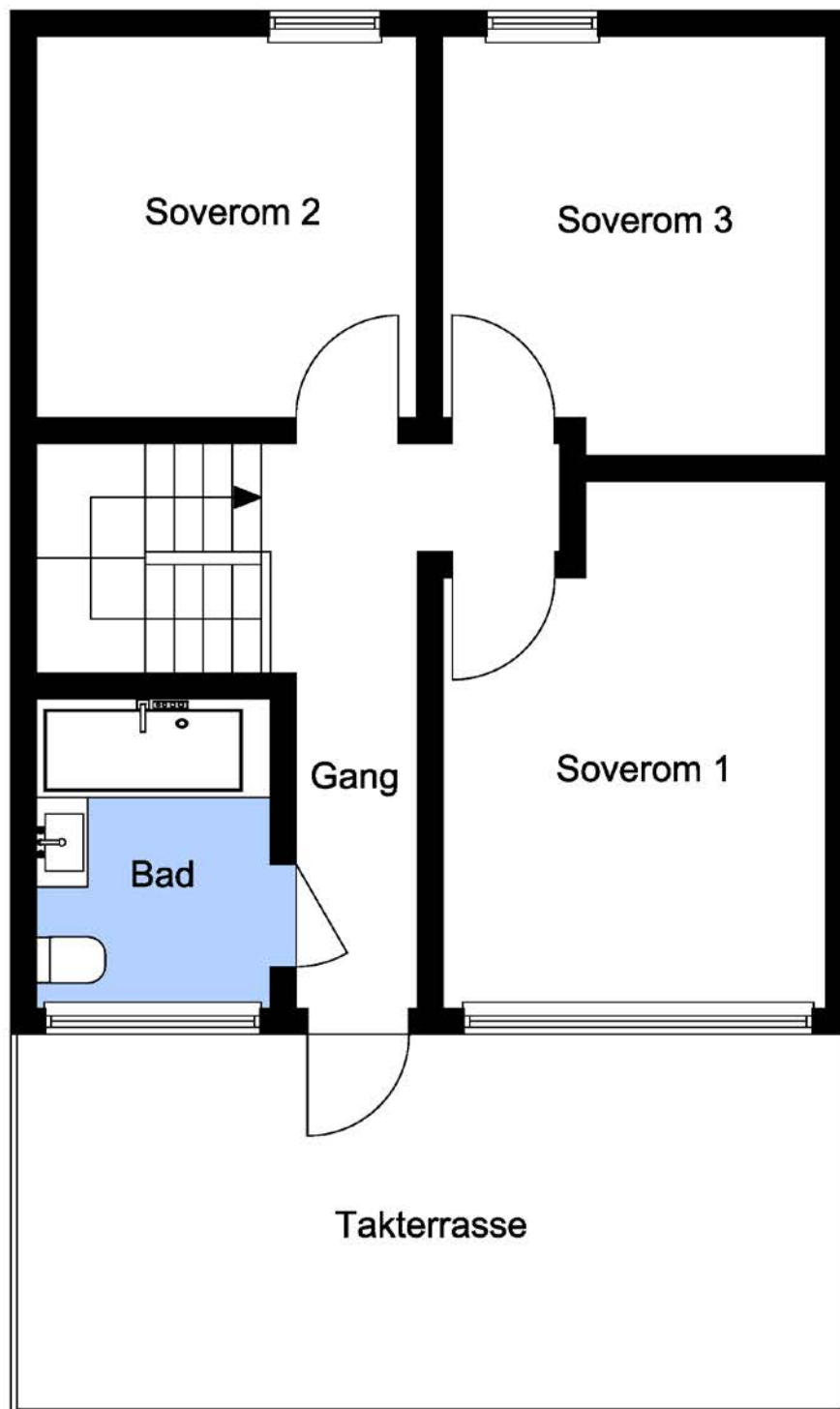








2. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.





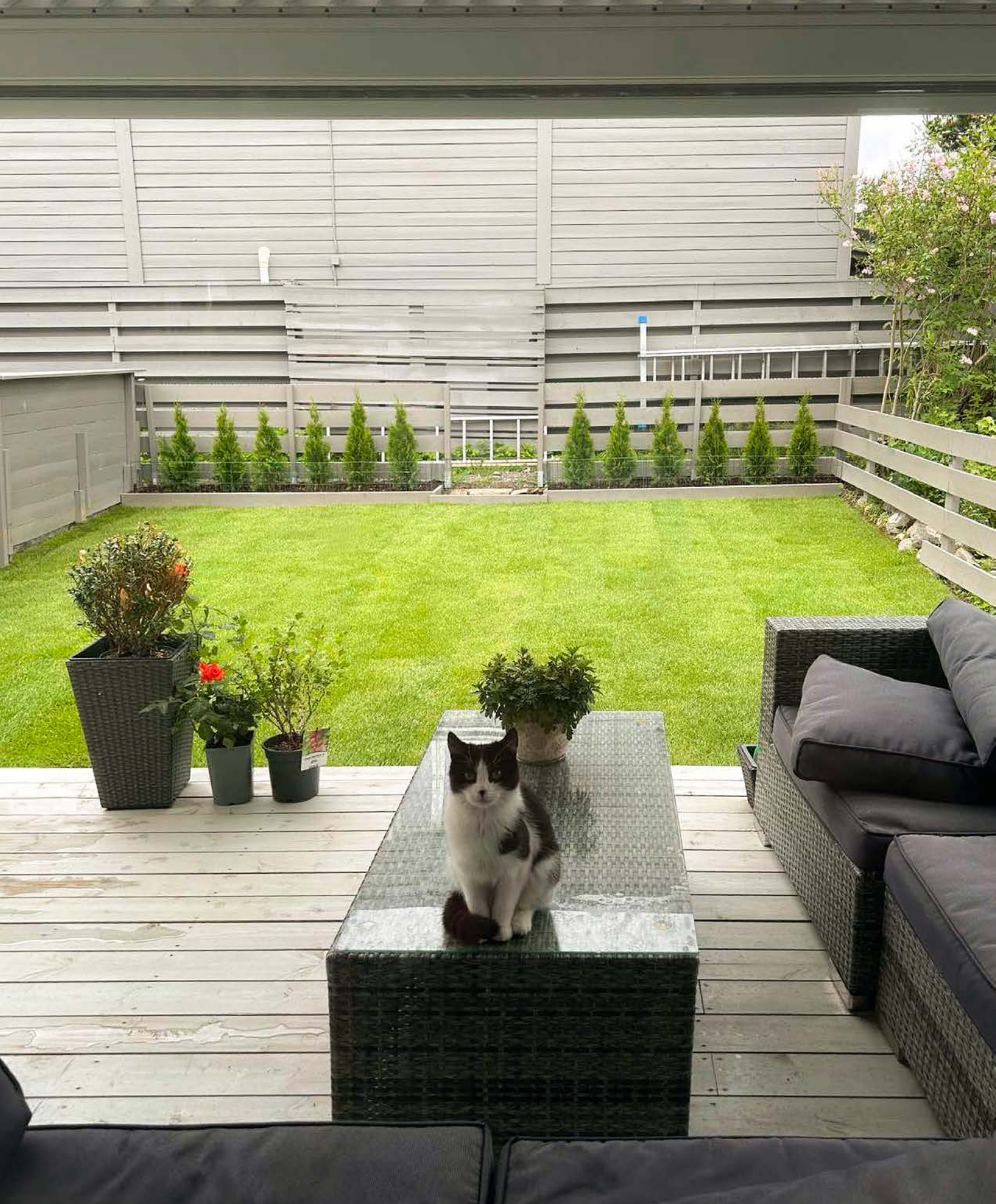


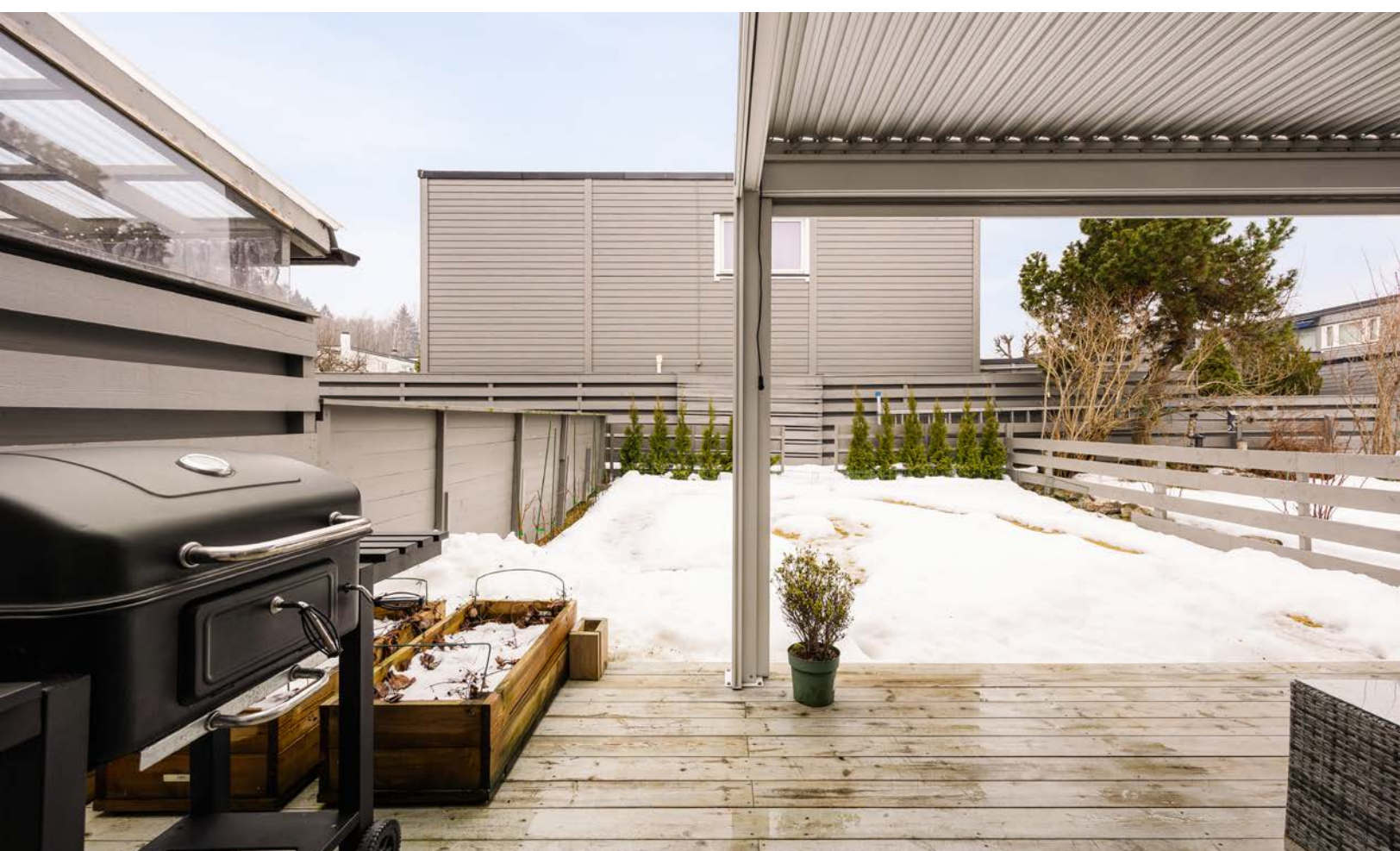
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Karisveien 124 , 2013 SKJETTEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 71, bnr. 44

 Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 22177-1124

Eiendomsverdi ref nr: AU2122

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørgen Stensbak



RAMBOLL

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Jørgen Stensbak

jorgen.stensbak@ramboll.no

920 53 476



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 byggeregler

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

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av sveiset takbelegg. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Bygget har flatt tak med kompakt takkonstruksjon uten loftsrom.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På soveromsvinduene i 2. etasje er det montert elektrisk utvendig solskjerming.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt.
Ved inngangspartiet er det en terrasse på ca. 9 m² med gulv av spaltebord.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 19 m². Terrassen er belagt med spaltebord og har leegger mot nabo utført i treverk med liggende spiler. Det er i tillegg montert en pergola på terrassen.

Fra gang i 2. etasje er det utgang til en vestvendt takterrasse på ca. 19 m². Terrassen har gulv av spaltebord som videre er belagt med plastfliser. Det er tette leegger mot nabo og rekkverk med liggende panel i front. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje
Gulvoverflater av: laminat
Veggoverflater av: malte plater
Himlingsoverflater av: malt slett himling

2. etasje
Gulvoverflater av: laminat
Veggoverflater av: malte plater
Himlingsoverflater av: malt slett himling
Etsjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etsjeskille:
Stue 1. et. 10 mm.
Gang 2. et. 2 mm.
Soverom 2. et. 4 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 236 cm.
Gang 2. et. 238 cm.
Boligen har malt tretrapp.
Det er malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etasje
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap, servant med ettgreps armatur, speilskap

med belysning samt et overskap over vaskemaskin. Dusjnise på gulv med innfellbare glassdører. Veggmontert dusjbatteri med takdusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør er utført i plast (rør-i-rør-system), og avløpsrør er av plast.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etasje

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap med servant og ettgreps armatur, speil med belysning samt et vegghengt skap. Badekar med ekstra dusjvegg. Toalettet er vegghengt. Vannrør er utført i plast (rør-i-rør-system), og avløpsrør er av plast.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflate av laminat. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps kran. Benkeskapsbelysning under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, stekeovn og mikroovn i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av bad.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventiler på soverom. Det er elektrisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator, men disse står ikke i kontinuerlig drift.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte føringsveier fra byggeåret.
Nåværende eier har utført oppgraderinger på store deler av anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser i følge kart fra geo.ngu.no.
Dreneringen er fra 1973.
Støpt plate på mark.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

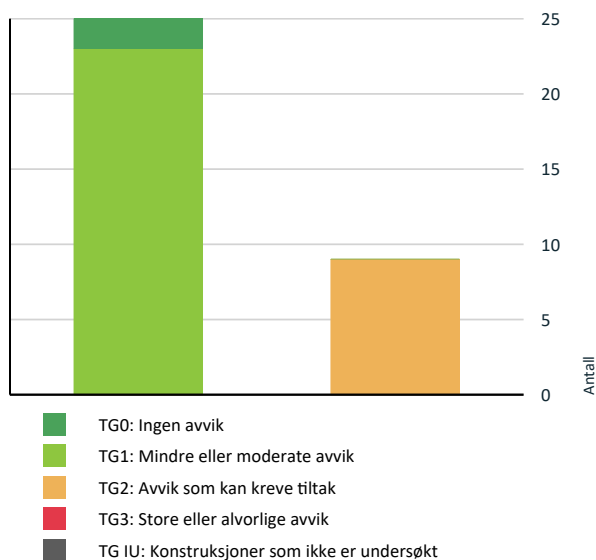
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen har i dag tre soverom i 2. etasje. Opprinnelige byggesøknader viser at etasjen er godkjent med to soverom, og det foreligger ingen dokumentasjon på bruksendring eller godkjenning av det tredje soverommet. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgraden.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gamle takrenner med høy slitasje på takterrasse.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun ventiler i vindu på et soverom og ventilasjonen blir dermed begrenset når det ikke er noe fast avtrekk.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen består av PVC-duk. Taket er besiktiget fra taknivå. I følge tidligere salgsoppgave ble yttertaket tekket om i 2018/2019. Det ligger fortsatt snø på taket, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og synlige forhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gamle takrenner med høy slitasje på takterasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for oppgradering renner nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave ble kledningen skiftet for ca. 15 år siden.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygget har flatt tak med kompakt takkonstruksjon uten loftsrom.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På soveromsvinduene i 2. etasje er det montert elektrisk utvendig solskjerming.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt. Balkongdører er fra 2022.



Ytterdør tar i terskel. Dør bør justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved inngangspartiet er det en terrasse på ca. 9 m² med gulv av spaltebord.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 19 m². Terrassen er belagt med spaltebord og har levegger mot nabo utført i treverk med liggende spiler. Det er i tillegg montert en pergola på terrassen.

Fra gang i 2. etasje er det utgang til en vestvendt takterrasse på ca. 19 m². Terrassen har gulv av spaltebord som videre er belagt med plastfliser. Det er tette levegger mot nabo og rekkverk med liggende panel i front. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

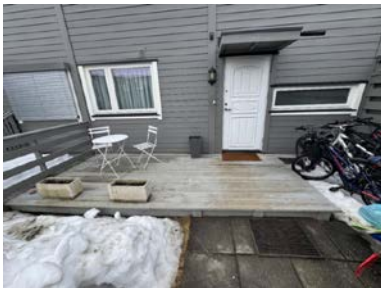
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råteskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, anbefales det å følge med på tilstanden og vurdere utskifting for å unngå lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Høy alder og slitasje på gulv.



Det er skjevheter på terrassegulv og værslitt trevirke.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje

Gulvoverflater av: laminat

Veggoverflater av: malte plater

Himlingsoverflater av: malt slett himling

2. etasje

Gulvoverflater av: laminat

Veggoverflater av: malte plater

Himlingsoverflater av: malt slett himling

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Gang 2. et. 2 mm.

Soverom 2. et. 4 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 236 cm.

Gang 2. et. 238 cm.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap, servant med ettgreps armatur, speilskap med belysning samt et overskap over vaskemaskin. Dusjnische på gulv med innfellbare glassdører. Veggmontert dusjbatteri med takdusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør er utført i plast (rørtilrørssystem), og avløpsrør er av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. downlights

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk



Kontrollskjema for membran.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Det mangler spalte under dør for tilluft til badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot våtsone, 50 % ved 23 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var: under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap med servant og ettgreps armatur, speil med belysning samt et vegghengt skap. Badekar med ekstra dusjvegg. Toalettet er vegghengt. Vannrør er utført i plast (rør i rørsystem), og avløpsrør er av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 24 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er registrert bom i enkelte fliser. Bom betyr at flisene har redusert vedheft til underlaget og gir hul lyd ved banking. Dette vurderes som et avvik og gir TG2. Forholdet har normalt ingen umiddelbar betydning for tetthet eller funksjon så lenge det ikke foreligger sprekker eller bevegelser i flisoverflaten. Det påpekes at bom kan utvikle seg over tid og øke risikoen for sprekker. Ingen tiltak anses nødvendige nå, men forholdet bør følges opp ved endringer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

KWITANSI PENGIRAN PERALATAN

Program: Kelasroom 1012 **Date:** 12/09/2012
2013 **Shurhan**
Activity: Commemorative for teacher 2 th.

Program description and the activities performed

No.	Activity	Date	Completed	By
1	Collecting data	12/09/2012	✓	
2	Designing and making the program	12/09/2012	✓	
3	Implementing the program	12/09/2012	✓	
4	Evaluating the program	12/09/2012	✓	
5	Reporting the program	12/09/2012	✓	
6	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
7	Documenting the program	12/09/2012	✓	
8	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
9	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
10	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
11	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
12	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
13	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
14	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
15	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
16	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
17	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
18	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
19	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
20	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
21	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
22	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
23	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
24	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
25	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
26	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
27	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
28	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
29	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
30	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
31	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
32	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
33	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
34	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
35	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
36	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
37	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
38	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
39	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
40	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
41	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
42	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
43	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
44	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
45	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
46	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
47	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
48	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
49	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
50	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
51	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
52	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
53	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
54	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
55	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
56	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
57	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
58	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
59	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
60	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
61	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
62	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
63	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
64	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
65	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
66	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
67	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
68	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
69	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
70	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
71	Disseminating the program	12/09/2012	✓	
72	Disseminating the program	12/09/2012	✓	



2. ETASJE > BAD

Beskrivelse

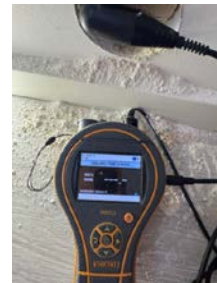
2. ETASJE > BAD

Beskrivelse

2. ETASJE > BAD

Beskrivelse

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot våtsone, 48 % ved 19 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var: under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Beskrivelse

Side: 15 av 25

Tilstandsrapport

-greps kran. Benkeskapsbelysning under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, stekeovn og mikroovn i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av bad.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventiler på soverom. Det er elektrisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator, men disse står ikke i kontinuerlig drift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun ventiler i vindu på et soverom og ventilasjonen blir dermed begrenset når det ikke er noe fast avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere ventiler eller fast avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Tilstandsrapport



Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen så snart som mulig for å sikre effektiv drift og redusere risikoen for driftsstans eller kostbare reparasjoner. Manglende service kan føre til redusert levetid og økt fare for feil på anlegget.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte føringsveier fra byggeåret. Nåværende eier har utført oppgraderinger på store deler av anlegget.

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

Tilstandsrapport

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.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er samsvarserklæring fra ELKRAFT ELEKTRO AS med arbeidsbeskrivelse på følgende:
Demontering av gamle sikringer
Installasjon av nye jordfeilautomater 10A / 15A / 20A
Installasjon av nytt hovedvern
Installasjon av nytt overspenningsvern
Installasjon av full varmekabel til bad 1 og 2
Installasjon av nye LED-spotter til badebenk
Installasjon av ny LED-dimmer
Installasjon av nye digitale termostater
Installasjon av nye stikkontakter ved vask
Installasjon av nye lyspunkter over speil
Installasjon av ny kurs til varmepumpe
Installasjon av ny kurs til varmtvannsbereder
Installasjon av ny kurs til ovn
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjekke 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?
Ja

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?
Nei

Tilstandsrapport



Elbillader i garasjen



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser i følge kart fra geo.ngu.no.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1973. Drenerende masser og eventuell drensledning skal holde grunnvannsnivået lavt og hindre fukt i fundamentet, samt sikre stabil grunn. Boligen har ringmur med støpt plate på mark, der gulvkonstruksjonen i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring. Dreneringen vurderes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Umiddelbare tiltak anses ikke nødvendig. Anbefaler å sikre god avrenning ved å holde terrenget fallende bort fra bygningen, unngå vannsamling langs ringmuren. Eventuelle enkle justeringer av terreng kan vurderes ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser og å påse at det ikke er fall inn mot grunnmuren som kan føre til at vann renner inn mot konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra

Tilstandsrapport

1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



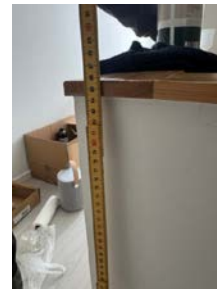
Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Det mangler håndløper på begge sider i trappen.



Rekkverk er under 90 cm.



Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

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

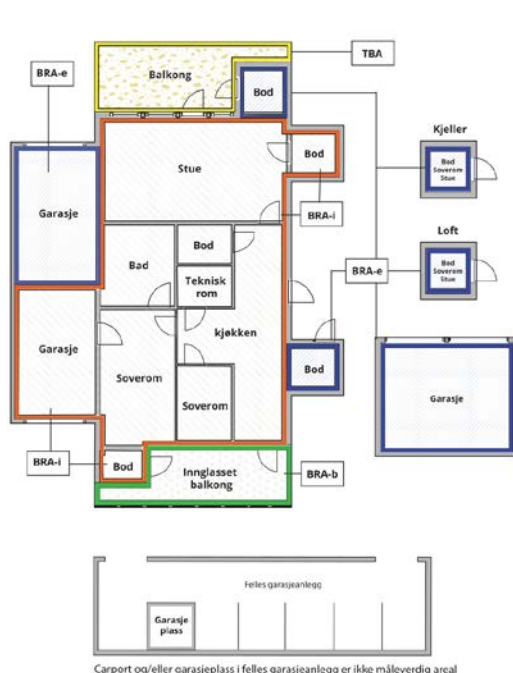
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62	5		67	28
2. Etasje	44			44	19
SUM	106	5			47
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, walk-in closet, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Utebod	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Det er i tillegg egen garasjeplass til én bil i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er utstyrt med elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligen har i dag tre soverom i 2. etasje. Opprinnelige byggesøknader viser at etasjen er godkjent med to soverom, og det foreligger ingen dokumentasjon på bruksendring eller godkjenning av det tredje soverommet. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringen. Det er utført vedlikehold og noen oppgraderinger.

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Jørgen Stensbak	Takstingeniør
	Viacheslav Lapshov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	44		0	43549.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Karisveien 124

Hjemmelshaver

Karisveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948264749			Lapshova Nataliia, Lapshov Viacheslav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjetten i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet utvendig fellesareal.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående bod på ca. 5 m², oppført i trekonstruksjon på ringmur av betong. Vegger er utført som bindingsverk med utvendig liggende trepanel. flatt tak tekket med takbelegg. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Boden har malt ytterdør i tre. Innvendig har boden tregulv og åpne, uisolerte bindingsverksvegger. Innvendig inspeksjon var begrenset da boden var fullt lagret med inventar.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	7	Nei
Megler		Kommunale dokumenter, meglerpakke	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	
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.



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

Viacheslav Lapshov

Nataliia Lapshova

Boligen

Karisveien 124
2013 SKJETTEN

3205-71/44/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: HJELP BYGG AS

Beskrivelse av arbeidet: Organisasjonsnummer: 917836337. Alle rør og vanntilkoblinger i 2 etasjer byttet ut, 2 helt nye bad, dusj i første etasje, badekar i full størrelse i andre. Nye fliser og møbler installert på badene. Utvendig vanningskran tilkoblet. Det er satt Grohe sense kit smart lekkasjestopper og 3 x smart vannsensorer.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fjerne gammel, og laget helt nytt.

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?

♦ 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?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: HJELP BYGG AS

Beskrivelse av arbeidet: Gulvet ble avrettet med sement, isolert, og det ble installert elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje.

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?: 2022

Firmanavn: El Kraft Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte hele gamle strøm skap med nytt standard, og bytte el kabel på helle rekkehus, stikk kontakt i helle rekkehus, oppvarming på alle bade romet.

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?

♦ **Ja**

I 2025 vedtok Lillestrøm kommune forskrift om installasjon av vannmåler i alle boliger i kommunen. Rekkehusborettslagene valgte i den forbindelse å etablere et felles prosjekt i regi av Fellesorganet (FO) i Skjettenbyen. Vannmålerprosjektet skal start mellom juni - august. Rørleger var på desøk, og planlagte kobler det vannmøler mellom hoved vann kanalen og Grohe sense kit smart lekkasjestopper som integrasjon av helle vann system i rekkehusen. Det variant trenger ikke noe ekstra jobb.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Alfa markise AS

Beskrivelse av arbeidet: Måntere elektrisk ZIP Sola Screen på 3 vinduene på 2 etasje. Måntere PERGOLUX Pergola S3 3*5m fra Fag Møbler med 1 3*5 elektrisk Screen og 2 manuelt 3*3m.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Bygge nytt 2 tre terrasse 3*6m og 3*4.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Palmgren AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte alle gammel vinduer og terrasse døra.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Montere nytt inngang garderøbe rom med 3 skyvedørene. Montere 2 nytt skivedøre skapene på 2 soverom.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Hjelp bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte gammel gipsplater på 1 etasje og trappen område rekkehuset.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Renovere hagene med nytt gress, thuja-planter, byggte nytt gjer i hagen.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Bytte alle inne dørene.

8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Månterte nytt kjøkken med nytt integrert hvitevarer.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.



BORI BBL
 Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
 Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 02.03.26
 Vår ref.: 267 / 38
 Meglers ref.: 1204260020

Boligopplysninger

Andel	38	Bolignr	
Boligselskap	267 Karisveien Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	Karisveien 124, 2013 SKJETTEN	Oppr.ant.rom	5
Eier(e)	Nataliia Lapshova, Viacheslav Lapshov	Bygningstype	Rekkehus

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 02.03.26: kr 6 556,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Fellesutgifter	4 557	4 557	4 557	4 557	4 557	4 557
Garasje	64	64	64	64	64	64
Stipulerte avdrag	592	592	592	592	592	592
Stipulerte rentekostnader	643	643	643	643	643	643
Strøm ladeboks	200	200	200	200	200	200
Vedlikeholdsavsetning	150	150	150	150	150	150
Total	6 206	6 206	6 206	6 206	6 206	6 206

Andel fellesgjeld, renter og avdrag

Renter og avdrag i felleskostnader er stipulerte og vil avvike fra underliggende, som endres med bankens vilkår i hver termin.

HANDELSBANKEN - 4,85%		Selskapet	Andel
Serielån, Info pr 28.02.26			
Terminer pr år: 1	Restgjeld	8 518 603,00	37 266,00
Løpetid: 08.07.21 - 30.12.33	Renter/mnd	33 175,00	145,00
	Avdrag pr mnd	90 624,00	396,00

HANDELSBANKEN - 4,85%		Selskapet	Andel
Annuitetslån, Info pr 28.02.26			
Terminer pr år: 1	Restgjeld	28 302 542,00	123 815,00
Løpetid: 10.08.22 - 30.08.52	Renter/mnd	109 250,00	477,00
	Avdrag pr mnd	49 054,00	214,00

TOTALT, ALLE LÅN		Selskapet	Andel
	Restgjeld	36 821 145,00	161 081,00
	Renter/mnd	142 425,00	622,00
	Avdrag pr mnd	139 678,00	610,00

Selskap og eiendom

Selskap	267 Karisveien Borettslag (orgnr. 948264749)
Antall enheter	232
Styrets e-post	styret@karisveien.no
Styreleder	Hans Finstad (90500335)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2451194.1.3)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	71/44
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 160 494,00	Andre inntekter	kr 1 704,00
Formue	kr 48 414,00	Utgifter	kr 8 644,00

Merknader

Ved byggesaker skal skjettenhåndboka følges.

Borettslaget har lagt opp el-nett slik at alle andelseiere har mulighet for å kunne koble opp ladebokser i garasjen for lading av el-bil. Ladeboksen og strømforbruk må bekostes av andelseier selv. Det betales et akontobeløp på 100,- i måneden og avregnes mot faktisk forbruk. Avregningen foretas to ganger i året.

267 Karisveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 19.03.2025

Sted: Karisveien grendehus

24 av 232 mulige stemmegivere var representert.

24 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Styret har, som tidligere år, bedt BORI BBL om bistand til møteledelse på generalforsamlingen. Borettslagets kontaktperson i BORI, Madeleine Wik Strand er derfor foreslått som møteleder.

Alternativ 1 - Vedtatt med 22 stemmer

"Madeleine Wik Strand velges til møteleder. Styreleder Hans Finstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret, grendehusutvalget og garasjeutvalget har alle fremlagt årsmelding. Se vedlegg til innkallingen.

Styrets forslag - Vedtatt med 22 stemmer

"Styrets, grendehusutvalgets og garasjeutvalgets rapport angående foregående år tas til orientering."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 18 433 434 (mot budsjett 16 792 643)

Utgifter: 12 279 737 (mot budsjett 13 046 051)

Resultat: 4 019 948 (mot budsjett 1 523 553)

Avviket skyldes tilbakebetaling fra Lillestrøm kommune av for mye innbetalt eiendomsskatt tidligere år, samt reduksjon i 2024.

Styrets forslag - Vedtatt med 22 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Valgkomiteen har fremlagt forslag som følger:

Styreleder kr 78 750

Nestleder kr 65 850

3 styremedlemmer kr 52 750

1 styremedlem kr 41 500

Møtegodtgjørelse styret kr 1025

Møtegodtgjørelse valgkomiteen kr 1025

*Se vedlegg fra valgkomiteen.

Styrehonorar - Vedtatt med 22 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 344 350 + kr 1025 pr. møte, pr. deltaker.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5: Honorar grendehus- og garasjeutvalget

For grendehusutvalget foreslås det kr 50 000.

For garasjeutvalget foreslås det kr 50 000.

I tillegg foreslås det kr 1025 i møtegodtgjørelse, pr. møte pr. deltaker.

Styrehonorar - Vedtatt med 22 stemmer

Honorar for foregående periode settes til kr. 50 000 for grendehusutvalget og kr. 50 000 for garasjeutvalget. I tillegg gis det møtegodtgjørelse med kr 1025 pr. møte, pr. deltaker.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Forslag fra Garasjelaget til endring i vedtekter for garasjelaget

Under vedtak og tjenester på borettslagets hjemmesider står dette om lading av el-bil.

I 2018 etablerte Karisveien BRL ladeanlegg fra Zaptec levert av SEKO Elektro. Anlegget sørger for å fordele tilgjengelig strøm på de bilene som lader, max effekt er 7,4kW. I tillegg gir det mulighet til fakturering av forbruk. Fordi ladelegget fordeler strøm ut i fra total kapasitet er det ikke tillatt å installere annen ladeboks enn Zaptec. Ladeboksen må tilnyttes systemet slik at beboere får samme kapasitet og forbruk faktureres. Ladebokser sørger for personsikkerhet og brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å lade på stikkontakt i garasjene på grunn av farene det innebærer. Permanent lading på stikkontakt er ikke tillatt iht. NEK400. Bestilling av ladeboks fra Zaptec kan gjøres direkte til SEKO elektro. Forbruk faktureres over felleskostnadene med hjelp av BORI. Strømpris settes av styret avhengig borettslagets kostnader til strøm i garasjene. Ladeboksen koster ferdig installert 24000kr per dagsdato.

Garasjelaget foreslår at denne teksten redigeres og i tillegg legges til i vedtektene for Garasjelaget.

Se vedlagt dokument for utfyllende saksfremlegg.

Forslag til endring av §22 i garasjevedtektene:

Ny § 22

Lading av kjøretøy skal kun foregå med ladestasjon tilknyttet ladeanlegget i borettslaget. I 2018 etablerte Karisveien BRL ladeanlegg fra Zaptec levert av SEKO elektro. Ladeanlegget sørger for å fordele tilgjengelig strøm til hver enkelt lader ut fra total kapasitet og det er derfor ikke tillatt å installere annen ladeboks enn Zaptec. Max effekt er 7,4 Kw.

Ladeboksene er tilknyttet ladeanlegget som fordeler strøm til hver lader ut fra kapasiteten på den kursen de er koblet til. Zaptec ladebokser sørger for personsikkerhet og brannsikkerhet.

Bestilling av ladeboks fra Zaptec gjøres direkte til borettslagets foretrukne elektroleverandør av andelseier.

Borettslagets foretrukne elektroleverandør sender faktura direkte til andelseier.

Garasjelaget skal kontaktes på forhånd før bestilling.

Ladeboksen koster ferdig installert ca kr 21000 per dags dato.

Forbruk faktureres andelseier med hjelp av BORI en gang i året, vanligvis i februar/mars året etter. Alle andelseiere med lader får et påslag i husleia med kr 200.-/mnd som forskudd på strøm. Strømpris settes av styret avhengig av borettslagets kostnader til strøm i garasjene.

Det er ikke tillatt å lade på stikkontakt i garasjene på grunn av overoppheting og derav fare for brann. Permanent lading på stikkontakt er ikke tillatt iht. NEK400. Ved brudd på denne regelen vil andelseier få en regning på kr 4000,-.

Eventuelle feil på lader meldes til garasjelaget på mail «garsjelaget@karisveien.no». Retting av eventuell feil eller utskifting av lader bekostes av andelseier.

Laderen er andelseiers eiendom og kan ved flytting enten ta med eller så kan laderen følge leiligheten. Garasjelaget må ha melding uansett valg slik at strømforbruket kan bli fakturert tidligere andelseier.

Det er kun borettslagets foretrukne elektroleverandør som kan demontere laderen hvis andelseier velger å ta den med seg.

Alternativ 1 - Vedtatt med 22 stemmer

Endring av garasjevedtektenes punkt § 22 vedtas som forelagt.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Personvalg

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år, 5 varamedlemmer for 1 år og 3 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Styremedlem (2 år) (3 posisjoner)

Ingvild Vatle 1. valg
Øyvind Midtskog 2. valg
Dino Trbonja 3. valg

Totalt antall stemmer: 22

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Marius Skovli 1. valg
Mona Lise Alfsen 2. valg

Totalt antall stemmer: 22

Varamedlem (1 år) (5 posisjoner)

Anders Høglund 1. valg
Kenneth Fotel Andersgaard 2. valg
Hilde Normann 3. valg
Oggi Jensen 4. valg
Marina Anstensen 5. valg

Totalt antall stemmer: 22

Valgkomitè (1 år) (3 posisjoner)

Terje Lind 1. valg
Bodil Vatle 2. valg
Georg Mikkelsen 3. valg

Totalt antall stemmer: 23

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (5 posisjoner)

Hans Finstad	1. valg
Dino Trbonja	2. valg
Ingvild Vathe	3. valg
Marius Skovli	4. valg
Øyvind Midtskog	5. valg

Totalt antall stemmer: 22

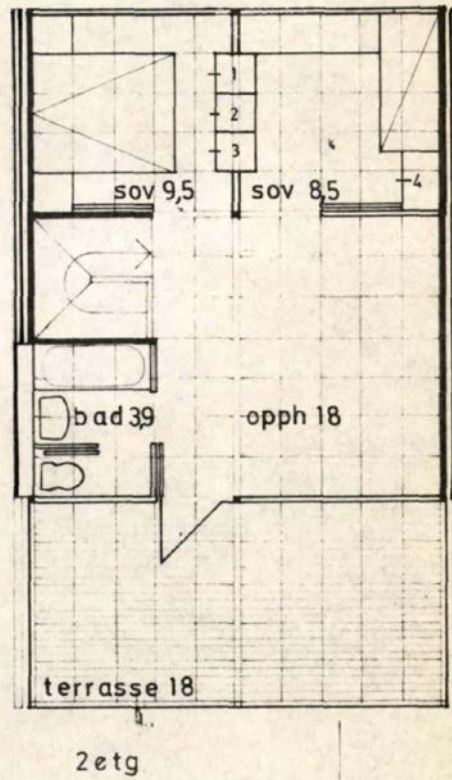
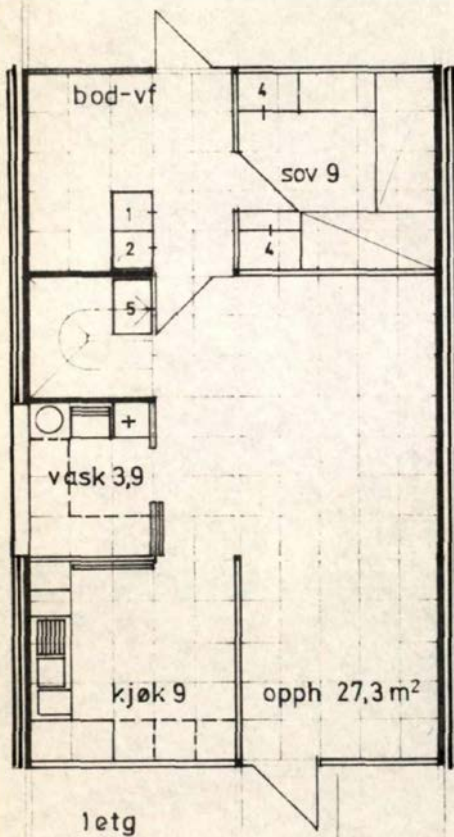
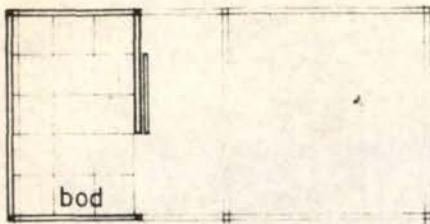
Varadelegat (5 posisjoner)

Kenneth Fotel Andersgaard	1. valg
Anders Høglund	2. valg
Hilde Normann	3. valg
Oggi Jensen	4. valg
Marina Anstensen	5. valg

Totalt antall stemmer: 22

Nelly	26.03.4	V	A 1a 2a 3a 4a B 1a 3a	OMRÅDE 7 N HUS NR 124	SIDE
-------	---------	---	--------------------------	--------------------------	------

Dato 01 07 71	Tegn JON	
------------------	-------------	--

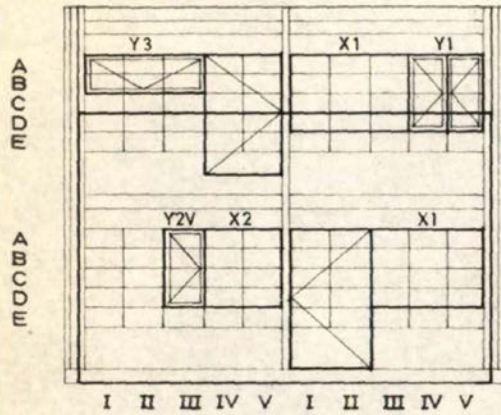


PLANER

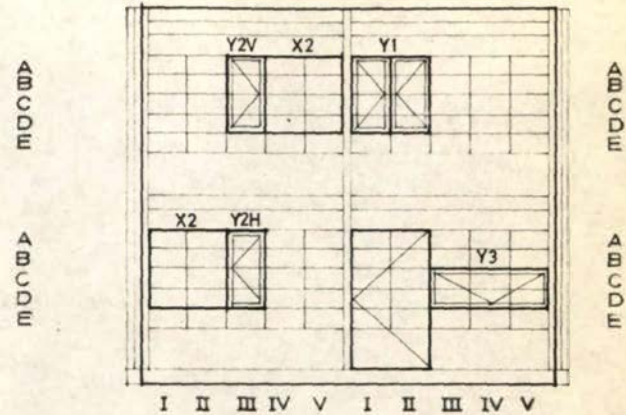
1 0 1 2 3 4 5 6m

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

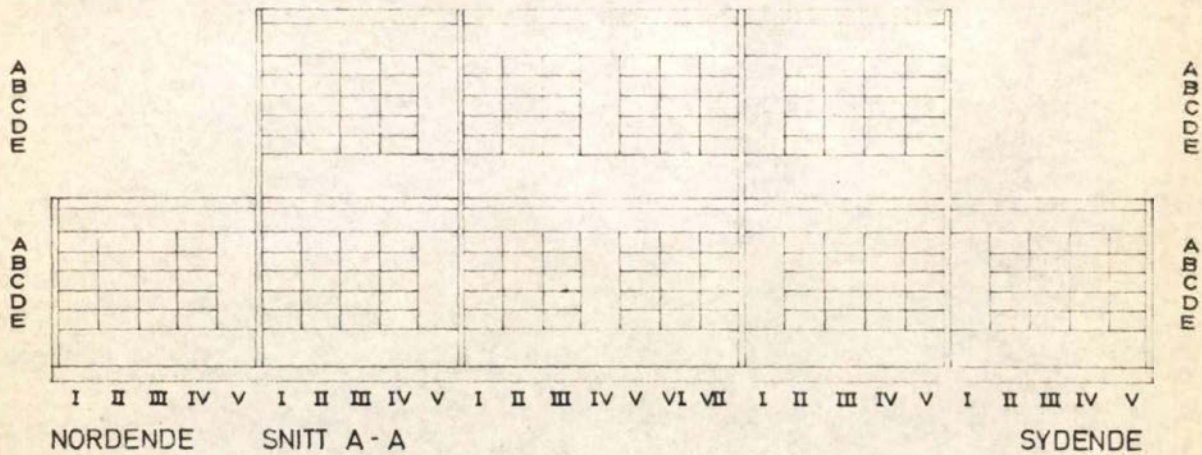
Nelly	26-03-4 V	A 1a 2a 3a 4a B 1b 3b	OMRÅDE 7N HUS NR 124
Dato 01 07 71		Tegn JON	



FASADE MOT SYD



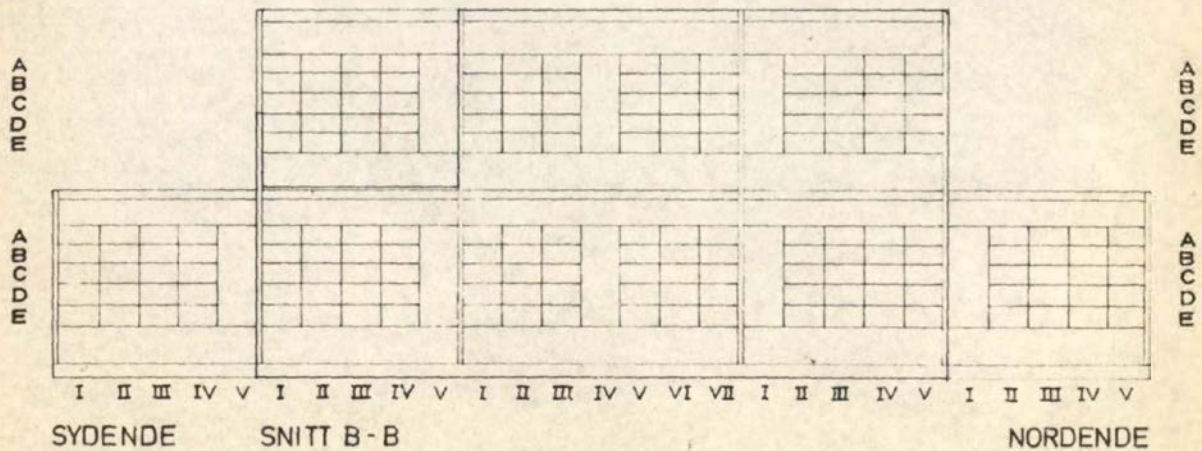
FASADE MOT NORD



NORDENDE

SNITT A-A

SYDENDE

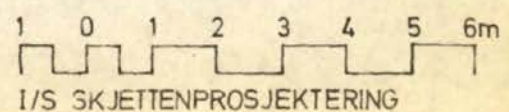


SYDENDE

SNITT B-B

NORDENDE

FASADESKJEMA 1/100





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

71/44/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.

Veg, nåv.

Friområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpSamferdsellinje

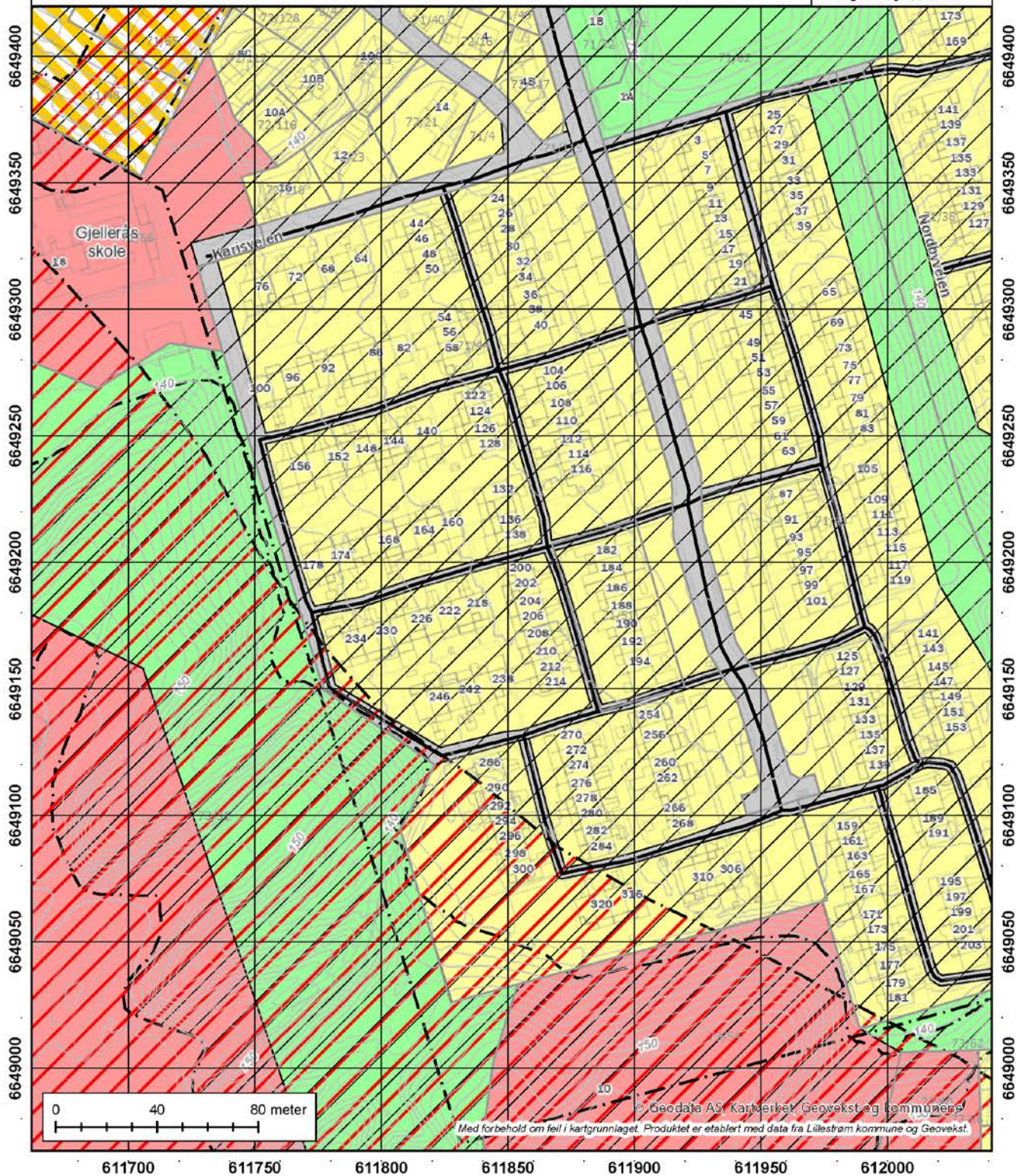
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrænse
- Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.03.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Adresse

Karisveien 124, 2013 SKJETTEN

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267718

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150899982

Gårdsnummer

71

Bruksnummer

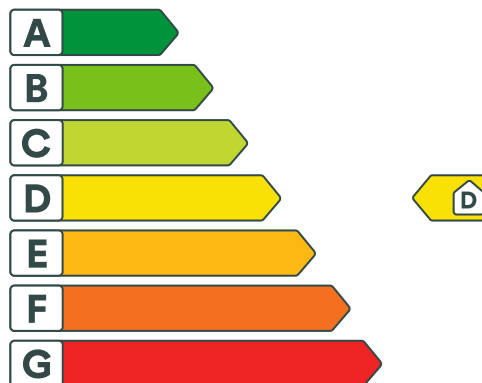
44

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

107,0 m²

Oppvarmet bruksareal

107,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

242,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

270,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 913 kWh

Nabolagsprofil

Karisveien 124 - Nabolaget Norby/Karisveien/Glostrupveien - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordens vei Linje 375, 380, 381, 385	5 min 0.4 km
Sagdalen stasjon Linje L1	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21 km
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	21 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	22 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

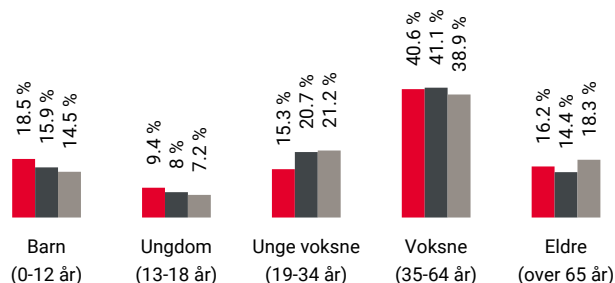
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norby/Karisveien/Glostrup...	1 611	646
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min 1.2 km
Linbråten barnehage (1-5 år) 135 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Skjettentoppen	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



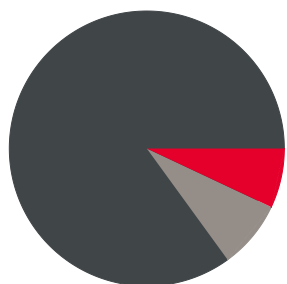
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Karisveien ballplass	1 min	🚶
	Ballspill	0.1 km	
⚽	Gjellerås skole - gymnastikksalen	5 min	🚶
	Aktivitetshall	0.4 km	
🚴	Just Padel Hellerudsletta	7 min	🚗
🚴	Fresh Fitness Strømmen	8 min	🚗

Boligmasse



7% enebolig
85% rekkehus
8% annet

«Barnevennlig»

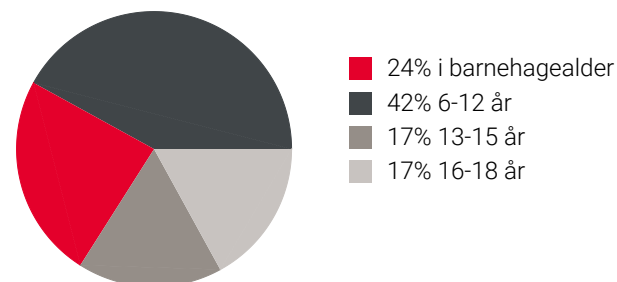
Sitat fra en lokalkjent



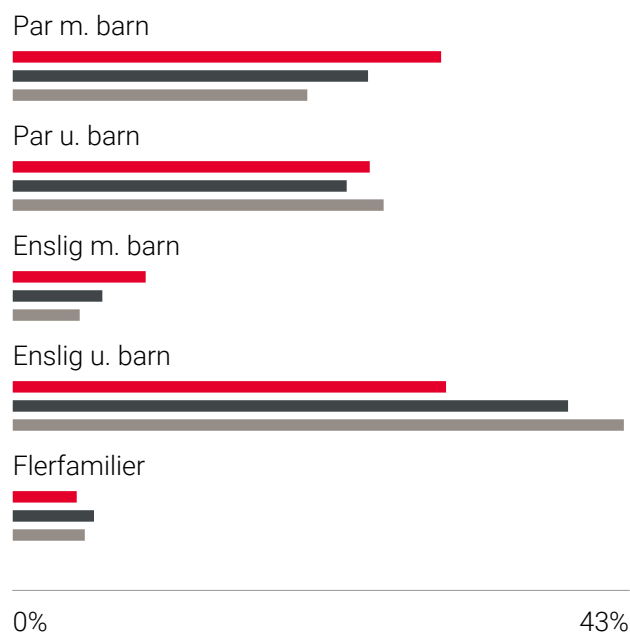
Varer/Tjenester

📦	Skjetten Nærcenter	4 min	🚶
📦	Boots apotek Skjetten	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



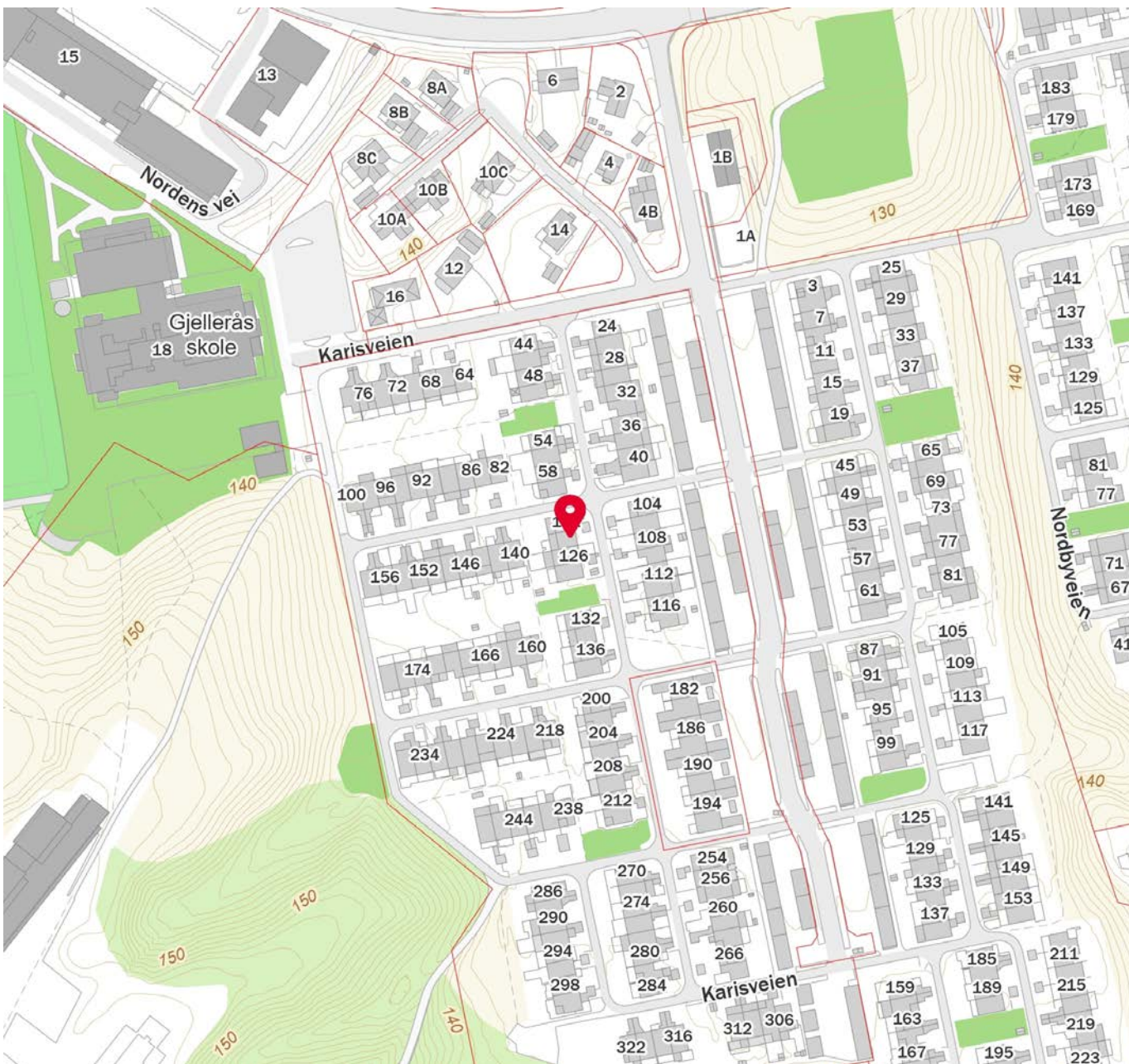
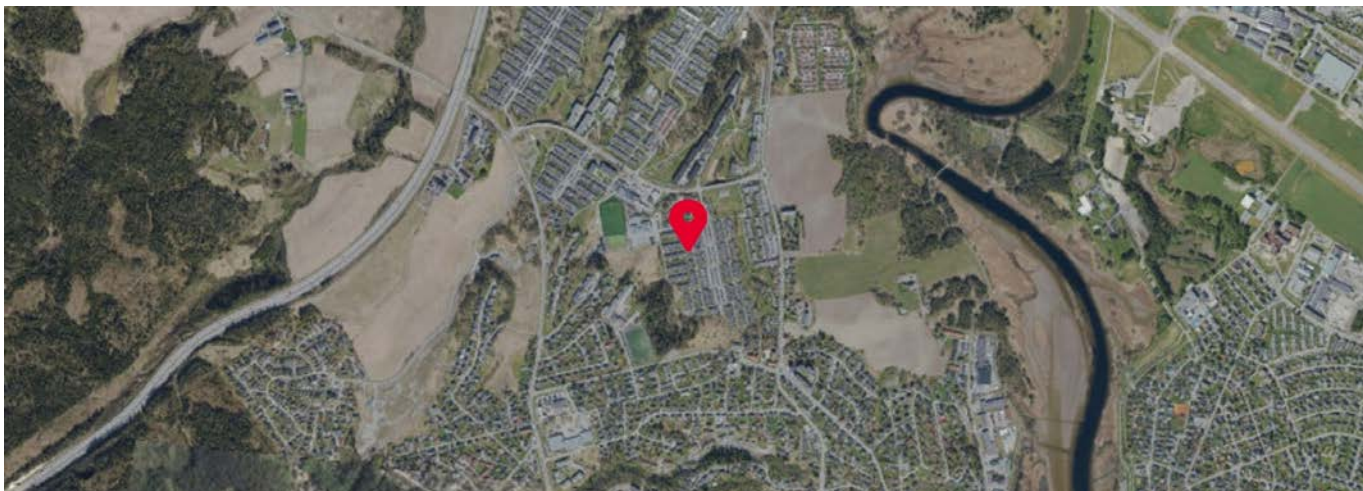
Norby/Karisveien/Glostrupveien
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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: Karisveien 124
2013 SKJETTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

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

Oppdragsnummer:

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