

aktiv.



Nordbyveien 221, 2013 SKJETTEN

3-roms leilighet i 3. etasje med stort potensiale - meget fin og barnevennlig beliggenhet - oppussingsobjekt!



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 252 852,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 944 092,-
Felleskostn.: Kr 5 710,-
Selger: Kåre Erik Rudolfsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 83/100 kvm
Tomtstr.: 4555 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 57
Andelsnr.: 328
Oppdragsnr.: 1107240251

3-roms leilighet i 3. etasje med stort potensiale!

Velkommen til Nordbyveien 221!

Dette er en 3-roms leilighet fra 1975 som trenger litt ekstra kjærlighet. Leiligheten ligger i 3. etasje, og har en praktisk planløsning. Leiligheten inneholder entré/gang, lys stue, kjøkken med god skap- og benkeplass, to soverom, bad med badekar, separat toalettrom, praktisk vaskerom og innvendig bod med hylle. Det er utgang fra stuen til innglasset balkong på ca. 14 kvm med flott utsyn over fellesarealet.

Det medfølger en utebod.

Leiligheten ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Skjetten, i Lillestrøm kommune. Herfra er det gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen og Lillestrøm, 22 min til Oslo og 25 min til Gardermoen.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Energiattest	70
Nabolagsprofil	71
Forbrukerinformasjon	84
Budskjema	85



Velkommen til Nordbyveien 221! For salg er en 3-roms leilighet med god planløsning og fin intern beliggenhet.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 14 kvm med god plass til utemøblement.
Utsikt fra balkongen mot fellesområde mellom borettslagene i Skjettenområde.





Leiligheten har en lys stue.



Stue. Rommet varmes opp elektrisk med panelovn.





Kjøkkeninnredningen er to sidet, og innenfor finner du vaskerommet.



Kjøkkenen i delvis åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har godt med skap- og benkeplass. Videre er det avsatt plass til frittstående hvitevarer. Hvitevarer som vist på bilder medfølger i handelen.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning og badekar med dusjarmatur på vegg.



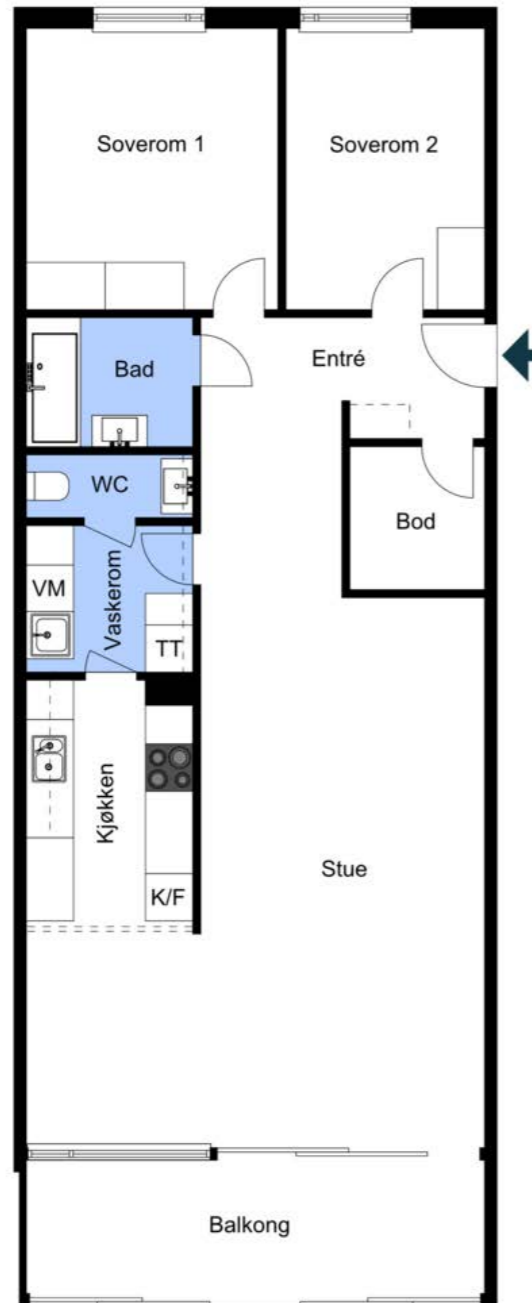
Praktisk vaskerom som er innredet med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørkeskap.





Plantegning

3. etasje



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 14 m²
BRA totalt: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 83 m² Entré/gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og 2 soverom.
BRA-e: 3 m² Bod.
BRA-b: 14 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4555 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet utvendig fellesarealer med plenområder, lekeplass, asfalterte internveier, bodbygg og biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og populært boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. Området har nærhet til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærmiljøet finner man kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall og svømmehall, samt alpinanlegg, golfbane og treningssentre, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Boligen ligger også i nærheten av skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skjetten Nærcenter et godt og variert utvalg. Strømmen Storsenter ligger også i nærheten med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i Finn.no annonsen for veibeskrivelse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av lavblokker og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kun noen hundre meters gange til Gjellerås barneskole. Skolen har ca. 530 elever og ca. 60 ansatte. Videre er det ca. 1 km til Stav ungdomsskole.

Det er også et godt utvalg av barnehager på Skjetten.

Skolekrets

Gjellerås skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Det er to bussholdeplasser ca. 500 m fra boligen og kort vei til Sagdalen stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 24 min

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk oppført i 1975. Boligblokk med bærende konstruksjoner i betong/mur. Grunnmur antatt av betong. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Fasade mot vest har malte trevinduer med 2-lags glass. Soverommene har PVC vinduer med 2-lags glass.

Utgang fra stuen til en vestvendt innglasset balkong på omtrent 14 kvadratmeter. Balkongen har gulv av betong som er belagt med teppe, rekkverket er laget av metall og har åpningsvinduer av glass i front. Balkongen er overbygget og innbygget, og det er solskjerming på glassflatene for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

Overflater:

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Veggplater med tapetserte flater.

Himlinger: Malte betongelementer.

Kjøkken:

Kjøkken i delvis åpen planløsning. To-sidet kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminert benkeplate. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Belysning og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for komfyr mellom benkeskapene.

Bad:

Badet har gulvbelegg og tapetserte vegger. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt speil med belysning, toalett og frittstående badekar med veggmontert hånddusj. Det er montert en stråleovn over døren på badet.

Separat toalettrom innenfor vaskerommet som er innredet med toalett og servant på vegg.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom innredet med utslagsvask i plast, høyskap på vegg, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Praktisk 3-roms leilighet.
- Entre med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Gang med skyvedørsgarderobe.
- Kjøkken med tilhørende hvitevarer.
- Lys stue.
- To soverom.

- Vaskerom med skyllekum.

- Bad med badekar.

- Toalettrom.

- Innvendig bod.

- Innglasset vestvendt balkong på ca. 14 kvm.

- Utvendig bod.

- Mulighet for leie av parkeringsplass på borettslagets tomt.

- Fin og barnevennlig beliggenhet på Skjetten.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble på befaringstidspunktet observert følgende avvik: Membranen er vurdert til å ha passert anbefalt brukstid og har usikker restlevetid. Vannrør av kobber har passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Eldre sluk med usikre tettetdetaljer og rust på skruer. Tettesjikt på gulv og vegger er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har i tillegg sprekker. Det ble observert svertesopp på vegg og himlingsflater i tillegg til muggluk i rommet. Det er også fuktskader på servantskap. Rommet er vurdert til å ikke være vannnett.

- Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble på befaringstidspunktet observert følgende avvik: Eldre gulvbelegg er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Eldre støpejernsluk med synlig rust. Eldre vannrør av kobber er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Tapetserte flater har stedvis sprekker. Misfarging og sprekk i himling. Det ble ved funksjonstest av armatur observert lekkasje ved kobling. Det er ikke

avtrekk i rommet.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer: Det er registrert kaldtrekk rundt vinduet.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Glassfeltet lot seg ikke åpne på befaringdagen.

- Innvendig > Overflater: Enkelte overflater har sprekker og mindre skader, det er også registrert noe støvkondens på veggoverflater.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det ble på befaringstidspunktet observert følgende avvik: Eldre vannrør av kobber har passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Eldre avløpsrør av støpejern har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble ved funksjonstest av blandetbatteri observert lekkasje ved kobling på kran. Fuktskader på fronter og hakk/skade i gulvbelegg.

- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er ikke mekanisk avtrekk, kun veggventil med naturlig oppdriftsventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i felles trappegang. Ikke tilkomst på befaringdagen. Anbefaler ytterligere undersøkelse når tilkomst er mulig.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det var ikke tilkomst til vvb på befaringen. Anbefaler ytterligere undersøkelse.

For mer utfyllende informasjon om eiendommen se vedlagte tilstandsrapport utført av Daniel Østbye, datert 12.12.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia Norge AS følger avtale inngått med FO (Felles orgenet Skjetten). Tjenesten leveres av TELIA. Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering

Det betales idag for en parkeringsplass til leiligheten. Borettslaget har 65 parkeringsplasser i

garasjehuset og garasjeplasser som følger leilighetene. Ta kontakt med driftsleder dersom man ønsker å leie parkeringsplass. Videre disponerer garasjelaget flere gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring ASA

Polisenummer

84949193)

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen, og kjenner ikke til den daglige bruken av denne.

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for vann og avløp betales via felleskostnadene.

Det er også eiendomsskatt i Lillestrøm kommune, som betales via felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 146 357

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 585 426

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet innboforsikring, strømforbruk, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, renter, trappevask, brøyting/strøing, drift- og vedlikehold og parkeringsplass.

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 01.01.2025 til 5.710,- per mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5710

Andel Fellesgjeld

Kr 252 852

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 18 472

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordensvei Borettslag

Organisasjonsnummer

948344688

Andelsnummer

328

Om borettslaget

Nordensvei Borettslag ble stiftet 1975 og har organisasjonsnummer 948344688.

Borettslaget består av 81 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse Nordbyveien 209-211, 215-217 og 219-221. Eiendommen har gnr. 71 bnr. 56 og 57 i Lillestrøm kommune.

Nordensvei Borettslag eier 30 % av Sameiet Skjetten garasjehus. Borettslaget har felles ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget sammen med Riihmakiveien borettslag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har to felles lån i Handelsbanken.

Lån 1:

Lånegiver: Handelsbanken.

Type lån: Annuitet

Rente per 31.12.2024: 5,7 %

Terminer per år: 12

Restgjeld per 31.12.2024: 11.352.934,-

Løpetid: 14.02.2024 - 27.02.2054

Lån 2:

Lånegiver: Handelsbanken.

Type lån: Annuitet

Rente per 31.12.2024: 5,7 %

Terminer per år: 12

Restgjeld per 31.12.2024: 9.041.352,-

Løpetid: 14.02.2024 - 27.02.2054

Totalt restgjeld for borettslaget per 31.12.2024 er kr. 20.394.286,-.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det skal søkes til styret før anskaffelse av husdyr eller innflytting. Dyrehold skal ikke være til sjanse for øvrige sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 57 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 328 i Nordensvei Borettslag med orgnr. 948344688

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1970/1234-2/8 10.03.1970 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

lfl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vannkloakk,elledninger m.v. Fl.best.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/4242-4/8 29.06.1977 URÅDIGHET FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT MED FLERE BESTEMMELSER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/5060-1/8 11.07.1983 OBLIGASJON

Beløp: NOK 2 240 050

Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap jf. Lov om burettslag § 2-11, 1. ledd.

LØPENR: 14205993

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/10388-1/8 23.06.2004 **

PRIORITETSBESTEMMELSE

Viker prioritet for kr 5.000.000 til DnB NOR Bank 2019/640238-2/200 05.06.2019

** TRANSPORT

FRA: SKEDSMO BBL A/L LØPENR: 1484351

TIL: Borettslagets andelseiere i fellesskap jf. Lov om burettslag § 2-11, 1. ledd. LØPENR: 14205993

Heftelsene omhandler plikt og rett for borettslaget til å drifte og vedlikehold felleseid areal med de øvrige borettslagene innenfor Skjettenområdet, bestemmelser om felles lekeplass og ledningsnett, Bestemmelser om felles biloppstillingsplasser, rett for kommunen til å ha og drifte vann og avløpsledninger over eiendommen, bestemmelser om forkjøpsrett og borettslagets pant.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 15.05.1975.

Daværende gjenstående arbeider var planeringsarbeid på tomten.

Videre foreligger det ferdigattest for rehabilitering og påbygg av boder, datert 13.11.2015, på eiendommen.

Det foreligger byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning i leiligheten.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.05.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til Nordbyveien som er en fylkesvei. Det er privat avkjøring til borettslagets eiendom fra denne.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i reguleringsbestemmelser i tilknytning til "reguleringsplan for Skjettenområdet".

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen for Lillestrøm kommune.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

252 852 (Andel av fellesgjeld)

2 942 852 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 944 092 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 951 292 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 954 092 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Forretningsførerinfo
Kommunal info med kart

Boligselgerforsikring

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

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17.885,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info, forretningsførerinfo, eierskiftegebyr og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

09.01.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Nordbyveien 221, 2013 SKJETTEN

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 71, bnr. 57

Andelsnummer 328

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 20.12.2024

Oppdragsnr.: 21410-1273

Referansenummer: OR1611

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL



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

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 byggt teknisk rådgivning.

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekst, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 3. et. i boligblokk oppført i 1975.

Velkommen tilbake til året 1975, her er det kun oppgradert to vinduer, inngangsdør, balkongdør og selve balkongen i nyere tid.

Adkomst via felles trappeoppgang.

Innvendig og utvendig bod for oppevaring.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasade mot vest har malte trevinduer med 2-lags glass.

Soverommene har PVC vinduer med 2-lags glass. Inngangsdør en er en brannør med sertifisering (EI 30). Balkongdøren er en tredelt skyvedør av aluminium med glassfelt.

Utgang fra stuen til en vestvendt innglasset balkong på omtrent 14 kvadratmeter. Balkongen har gulv av betong som er belagt med teppe, rekkverket er laget av metall og har åpningsvinduer av glass i front. Balkongen er overbygget og innbygget, og det er solskjerming på glassflatene for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Gulvbelegg.

Veggoverflater av: Veggplater samt tapetserte flater.

Himlingsoverflater av: Malte betongelementer. Det er malte slette innvendige dører.

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue. 25 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 246 cm.

Oppvarming: Elektriske panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskeromet er vurdert til å være fra byggeår. Rommet har gulvflate med gulvbelegg, vegger med tapetserte flater og malt betonghimling med taklampe. Vegghengt utslagsvask i plast med vegghengt to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap og høyskap på vegg. Det er utenpåliggende vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Stoppekran for vann er plassert i rommet.

Bad er vurdert til og være fra byggeår. Badet har gulvflate med gulvbelegg, tapetserte veggflater og malt betonghimling. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedenket servant og to-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Frittstående badekar. Dusjbatteriet i badekaret er tilkoblet en veggmontert håndduj for fleksibel bruk.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

For oppvarming av rommet er det montert en stråleovn over døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning med spiseplass mot stuen. Kjøkkeninnredningen består av benkeskap og overskap med slette fronter i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring.

Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. Benkebeslag i rustfritt stål med oppvaskkum og utslagsvask med to-greps kran. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Belysning og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for komfyr mellom bekeskapene. Avtrekkventil på vegg med naturlig avtrekk.

Synlige vannrør er av kobber og avløpsrørene av plast og støpejern.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringskapet er plassert i felles trappegang.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

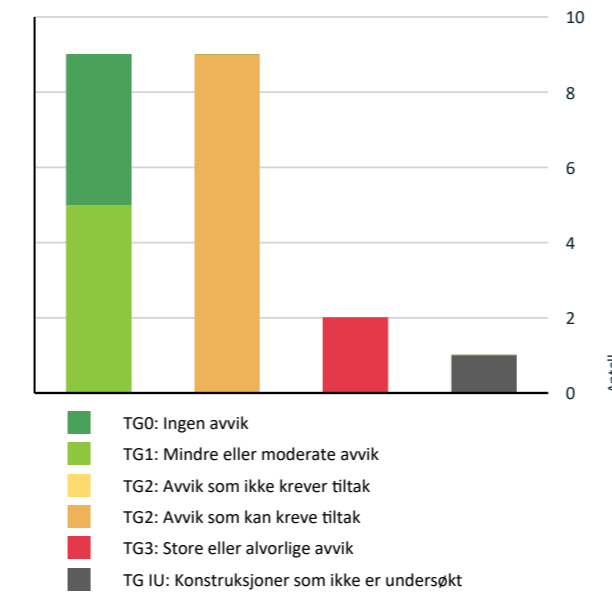
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

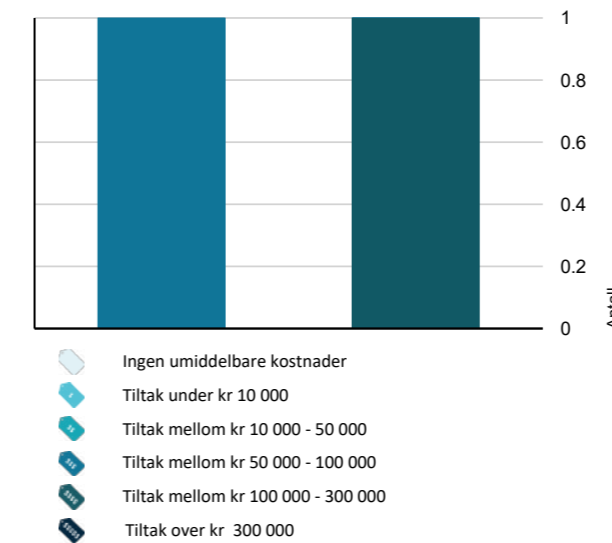
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble på befaringstidspunktet observert følgende avvik: Membranen er vurdert til å ha passert anbefalt brukstid og har usikker restlevetid. Vannrør av kobber har passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Eldre sluk med usikre tettedetaljer og rust på skruer. Tettesjikt på gulv og vegger er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har i tillegg sprekker. Det ble observert svertesopp på vegg og himlingsflater i tillegg til muggluk i rommet. Det er også fuktskader på servantskap. Rommet er vurdert til å ikke være vannrett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble på befaringstidspunktet observert følgende avvik: Eldre gulvbelegg er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Eldre støpejernsluk med synlig rust. Eldre vannrør av kobber er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Tapetserte flater har stedvis sprekker. Misfarging og sprekke i himling. Det ble ved funksjonstest av armatur observert lekkasje ved kobling. Det er ikke avtrekk i rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert kald trekk rundt vinduet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er avvik:
Glassfeltet lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har sprekker og mindre skader, det er også registrert noe støvkondens på veggoverflater.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert følgende avvik: Eldre vannrør av kobber har passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Eldre avløpsrør av støpejern har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble ved funksjonstest av blandetbatteri observert lekkasje ved kobling på kran. Fuktskader på fronter og hakk/skade i gulvbelegg.

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk, kun veggventil med naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Sikringskapet er plassert i felles trappegang. Ikke tilkomst på befaringdagen. anbefaler ytterligere undersøkelse når tilkomst er mulig.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1975

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer soverom

Soverommene har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Vinduer

Fasade mot vest har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kald trekk rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring for å hindre kulderas, alternativt skifte vinduet.

! TG 1 Dører

Inngangsdør er en brannør med sertifisering (EI 30). Balkongdøren er en tredelt skyvedør av aluminium med glassfelt.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en vestvendt innglasset balkong på omtrent 14 kvadratmeter. Balkongen har gulv av betong som er belagt med teppe, rekkverket er laget av metall og har åpningsvinduer av glass i front. Balkongen er overbygget og innbygget, og det er solskjerming på glassflatene for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glassfeltet lot seg ikke åpne på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelse



Glassfeltet lot seg ikke åpne.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av: Gulvbelegg.

Veggoverflater av: Veggplater samt tapetserte flater.

Himlingsoverflater av: Malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har sprekker og mindre skader, det er også registrert noe støvkondens på veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales oppgraderinger av overflater for vegger og gulv.



Eksempel på skader for overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue. 25 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 246 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Det er malte slette innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektriske panelovner.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad er vurdert til og være fra byggeår.

Badet har gulvflate med gulvbelegg, tapetserte veggflater og malt betonghimling. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedenket servant og to-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Frittstående badekar. Dusjbatteriet i badekaret er tilkoblet en veggmontert håndduj for fleksibel bruk.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

For oppvarming av rommet er det montert en stråleovn over døren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble på befaringstidspunktet observert følgende avvik: Membranen er vurdert til å ha passert anbefalt brukstid og har usikker restlevetid. Vannrør av kobber har passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Eldre sluk med usikre tettedetaljer og rust på skruer. Tettesjikt på gulv og vegger er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har i tillegg sprekker. Det ble observert svertesopp på vegg og himlingsflater i tillegg til mugglukt i rommet. Det er også fuktskader på servantskap. Rommet er vurdert til å ikke være vannnett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.



Svertesopp på vegg og himling.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra toalettrom mot dusjsone, 24% ved 12 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringstidspunktet var under mlbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom toalettrom og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom toalettrom og dusjsone.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet vurdert til å være fra byggeår.

Rommet har gulvflate med gulvbelegg, vegger med tapetserte flater og malt betonghimling med taklampe. Vegghengt utslagsvask i plast med vegghengt

Tilstandsrapport

to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap og høyskap på vegg. Det er utenpåliggende vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Stoppekran for vann er plassert i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble på befaringstidspunktet observert følgende avvik: Eldre gulvbelegg er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Eldre støpejernsluk med synlig rust. Eldre vannrør av kobber er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Tapetserte flater har stedvis sprekker. Misfarging og sprekk i himling. Det ble ved funksjonstest av armatur observert lekkasje ved kobling. Det er ikke avtrekk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra toalettrom mot vaskerom, 35% ved 12 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringstidspunktet var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom toalettrom og vaskerom.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning med spiseplass mot stuen. Kjøkkeninnredningen består av benkeskap og overskap med slette fronter i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. Benkebeslag i rustfritt stål med oppvaskkum og utslagsvask med to-greps kran. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Belysning og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for komfyr mellom bekeskapene. Avtrekksventil på vegg med naturlig avtrekk. Synlige vannrør er av kobber og avløpsrørene av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert følgende avvik: Eldre vannrør av kobber har passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Eldre avløpsrør av støpejern har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble ved funksjonstest av blandebatteri observert lekkasje ved kobling på kran. Fuktskader på fronter og hakk/skade i gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer i dag tross slitasje, det bør allikevel planlegges oppgraderinger og utbedre synlig lekkasje på kran.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk, kun veggventil med naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig anbefales det å etablere mekanisk avtrekk på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1J Varmtvannstank

Det var ikke tilkomst til vvb på befaringen. Anbefaler ytterligere undersøkelse

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang. Ikke tilkomst på befaringstidspunktet. Anbefaler ytterligere undersøkelse når tilkomst er mulig.

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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

TGD Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

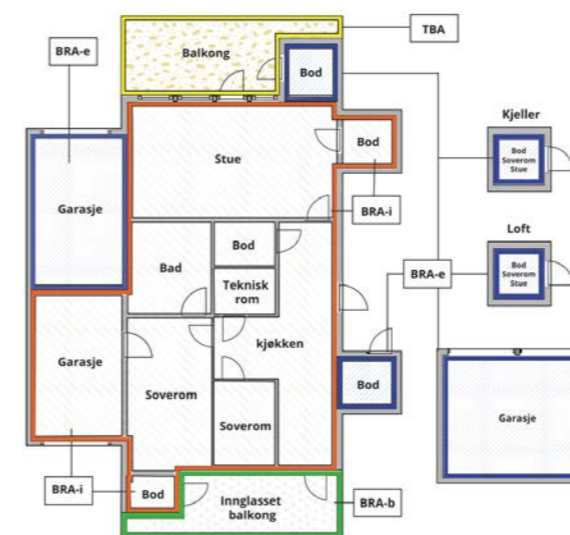
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	83	3	14	100	
SUM	83	3	14		
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad , Entré , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue , Bod , Vaskerom	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Daniel Østbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	57		0	4555.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbyveien 221

Hjemmelshaver

Nordensvei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
328/Nordensvei Borettslag	948344688	328	BORI BBL

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

328

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Skjetten i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Det er adkomst via privat internvei.

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 fellesarealer med plenområder, lekeplass, asfalterte internveier, bodbygg og biloppstillingsplasser.

Siste hjemmelsovergang

År

1977

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er

måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240251	
Selger 1 navn	
Ole Yngvar Rudolfsen	
Gateadresse	
Nordbyveien 221	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Bjørn Rudolf Rudolfsen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Kåre Erik Rudolfsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: OYR

Document reference: 1107240251

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Yngvar Rudolfsen	a9964c86a93b0667b9793 01a580e88aab46c3734	08.01.2025 10:30:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240251

Document reference: 1107240251

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



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

Generert 13.12.24
 Vår ref.: 273 / 328

Styrets e-post nordensvei@borimail.no
Styreleder Hege Karlsen (92032924)
Forsikring Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84949193)
Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 71/56
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.)

Boligopplysninger

Andel	328	Bolignr	H0303
Boligselskap	273 Nordensvei Borettslag	Etasje	3.etg
Adresse	NORDBYVEIEN 221, 2013 SKJETTEN	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Kåre Erik Rudolfsen	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 13.12.24: kr 5 236,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05
Felleskostnader	2 919	2 919	2 919	2 919	2 919	2 919
Parkeringsplass	500	500	500	500	500	500
Stipulerte avdrag	585	585	585	585	585	585
Stipulerte rentekostnader	1 232	1 232	1 232	1 232	1 232	1 232
Total	5 236	5 236	5 236	5 236	5 236	5 236

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,70% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	11 352 934	140 756	14.02.24 - 27.02.54
HANDELSBANKEN 5,70% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	9 041 352	112 096	14.02.24 - 27.02.54
Total		20 394 286	252 852	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,70% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	11 352 934	14.02.24 - 27.02.54
HANDELSBANKEN - 5,70% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	9 041 352	14.02.24 - 27.02.54

Selskap og eiendom

Selskap 273 Nordensvei Borettslag (orgnr. 948344688)
Antall enheter 81

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 117 763,00	Andre inntekter	kr 629,00
Formue	kr 18 472,00	Utgifter	kr 5 572,00

Merknader

Borettslaget har 65 parkeringsplasser i garasjehuset og garasjeplasser som følger leilighetene. Ta kontakt med driftsleder dersom man ønsker å leie parkeringsplass.

Informasjon om borettslaget finnes på www.nordensvei.no Styret kan kontaktes på e-post: styret@nordensvei.no

Nordensvei borettslag har felles ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, Sameiet Skjetten Garasjehus sammen med Riihmakiveien borettslag. I løpet av 2024 skal det gjøres nødvendig vedlikehold av anlegget (betong og fasadevedlikehold). Tiltaket er planlagt. Nordensveis andel av tiltaket er Mnok 14, som er lånefinansiert.

Øker felleskostnader med 10% fra 01.01.2025

Nordensvei Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Geir Halvorsen	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder: Morten Sørli	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem: Hege Karlsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Ole Martin Kolbjørnshus	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem: Sven Rune Johansen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Lena Pedersen:	(valgt for 1 år i 2023)
Oddny Waaler:	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Lena Pedersen:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Leder og nestleder som delegat
To ordinære styremedlemmer som varadelegat

SELSKAPSFORMLING

Nordensvei Borettslag ble stiftet i 1975 og har organisasjonsnummer 948 34 4688.

Borettslaget består av 81 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 71 bnr 56 og 57 i Lillestrøm Kommune

Nordensvei Borettslag eier 30 % av Sameiet Skjetten garasjehus.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Innhenting av tilbud av vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold
- Oppussing av fellesarealer.
- Utlevering av nye fellesnøkler til inngangsdør, søppelrom og boder.
- Håndtering av reklamasjonssaker etter oppussing
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- I planleggingsfasen for innhenting pris av vinduer. Kjøkkenvindu for 3-4 romsleiligheter
- Sameiet Skjetten Garasjehus, i forbindelse med deres prosjekt og administrering av parkering etc.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med nytt renholdsfrima samt forlenget avtalen med Roger Olsen Vedlikehold.
- Info- rundskriv.
- Dugnader «vårdugnad»
- Pensjonisttilstelninger / busstur.
- Bomiljø – trafikkforhold.
Bi ønsker å ta vare på barna i borettslaget vårt og ber om begrenset og hensynsfull kjøring til blokkene.
- Omsetning av boliger:
Det er solgt 3 antall boliger i 2023/2024

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 04.03.2024.

Resultatregnskap 2023

Nordensvei Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 377 708	4 204 908	4 386 399	4 868 876
Annen driftsinntekt		0	12 305	0	0
Sum driftsinntekter		4 377 708	4 217 213	4 386 399	4 868 876
Kostnader					
Lønnskostnad	2	343 200	342 300	342 300	403 350
Konsulent tjenester	3	129 521	129 024	133 907	133 909
Kontingenter		33 052	33 052	33 052	33 052
Rep og vedlikehold	4	1 686 808	22 098	91 330	12 070 000
Forsikringer		293 919	270 086	283 200	324 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	1 226 522	1 130 590	1 285 000	1 470 000
Energi og fyring	6	162 508	142 849	150 000	170 000
Driftskostnader	7	426 381	354 674	352 000	423 500
Kostnader til fellessameier		1 012 604	681 289	805 863	832 833
Andre driftskostnader	8	233 995	110 124	85 100	110 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	2 219	0	0
Sum driftskostnader		5 548 509	3 218 305	3 561 752	15 970 644
Driftsresultat før finansposter		-1 170 801	998 908	824 647	-11 101 768
Finansielle poster					
Finansinntekt		58 708	31 132	0	0
Finanskostnad		449 496	252 369	427 000	1 192 000
Sum finansposter		-390 788	-221 237	-427 000	-1 192 000
Årsresultat		-1 561 590	777 671	397 647	-12 293 768
Overført til annen egenkapital	11	-1 561 590	777 671	0	0
Sum disponering		-1 561 590	777 671	0	0

Balanse 31.12.2023

Nordensvei Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	9 796 613	9 796 613
Tomt	9, 14	974 000	974 000
Sum varige driftsmidler		10 770 613	10 770 613
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 770 613	10 770 613
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		522 684	416 450
Kundefordringer		-327	18 512
Andre fordringer		45 395	25 315
Sum fordringer		567 751	460 276
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 633 872	3 570 172
Sum omløpsmidler		2 201 623	4 030 449
SUM EIENDELER		12 972 236	14 801 062

Balanserapport 2023 for Nordensvei Borettslag

Resultatrapport 2023 for Nordensvei Borettslag

Balanse 31.12.2023

Nordensvei Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
	Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8 100	8 100
	Annen egenkapital	501 542	2 063 132
	Udekket tap	0	0
	Sum egenkapital	509 642	2 071 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
	Gjeld til kredittinstitusjoner	9 499 248	9 916 034
	Borettsinnskudd	2 240 050	2 240 050
	Sum langsiktig gjeld	11 739 298	12 156 084
Kortsiktig gjeld			
	Leverandørgjeld	698 838	550 910
	Annen kortsiktig gjeld	24 458	22 836
	Sum kortsiktig gjeld	723 296	573 746
	Sum gjeld	12 462 594	12 729 830
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 972 236	14 801 062

Nordensvei Borettslag

Geir Halvorsen
Styrets leder

Morten Sørli
Styremedlem

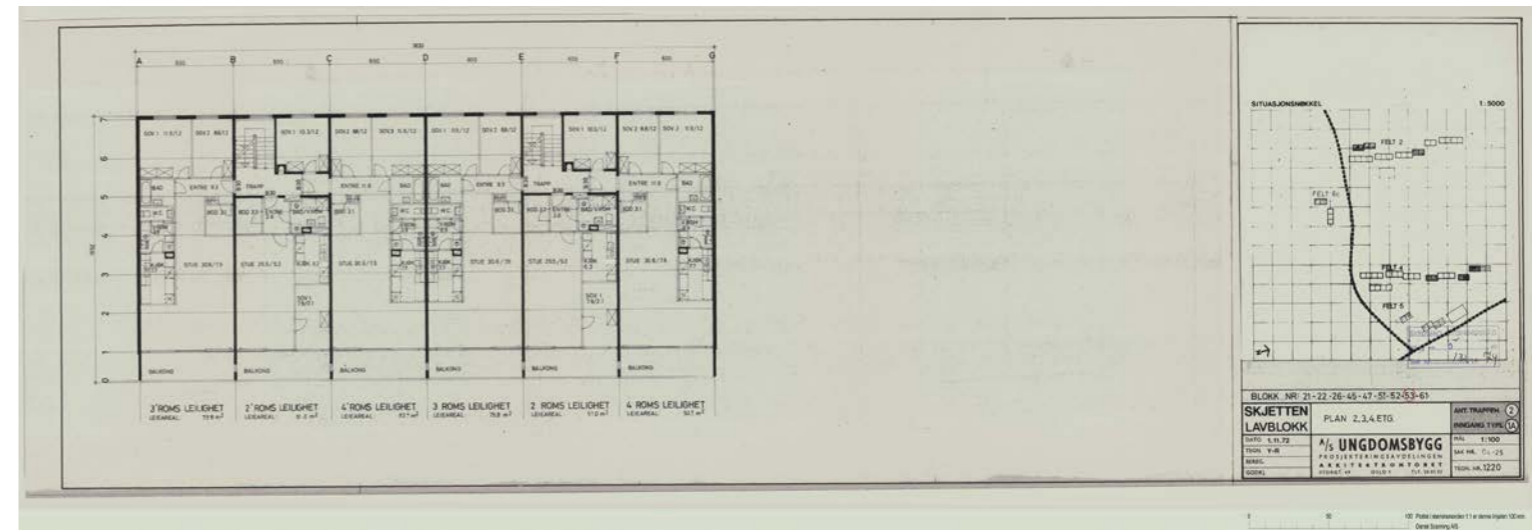
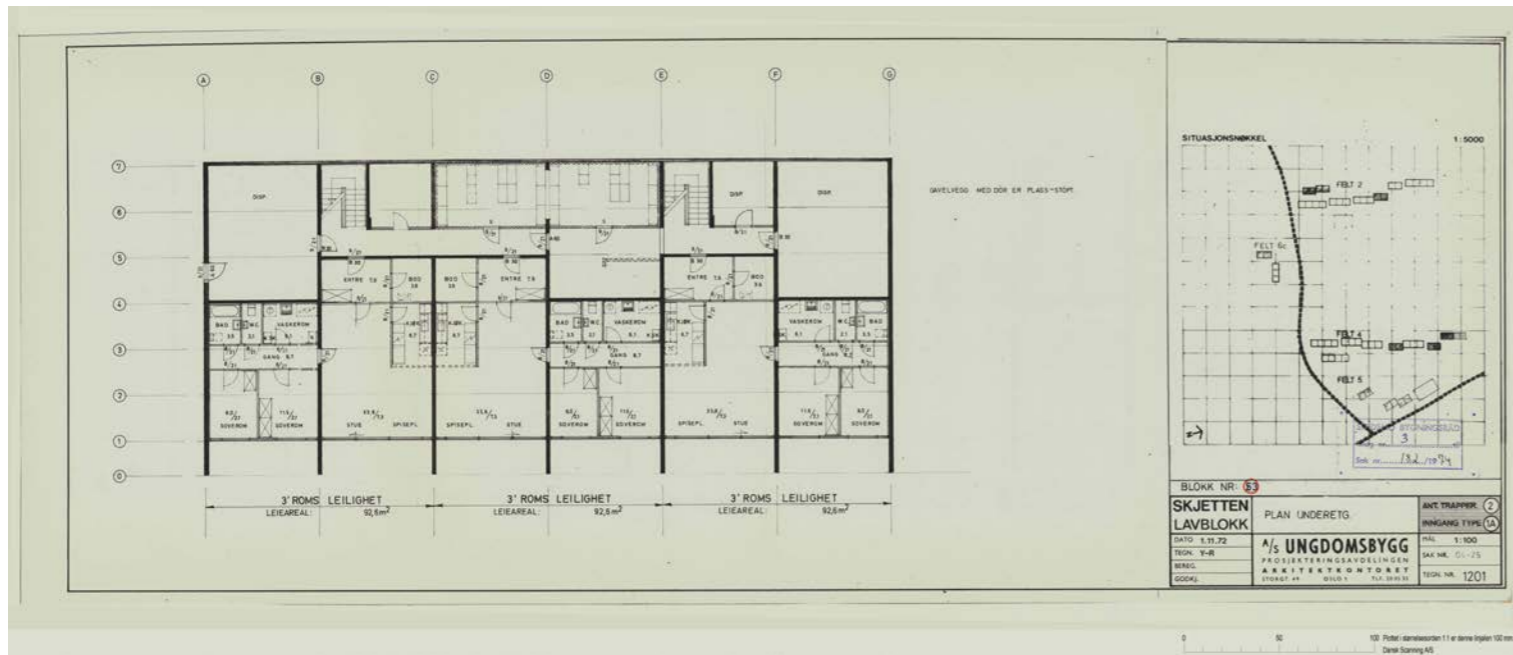
Hege Karlsen
Styremedlem

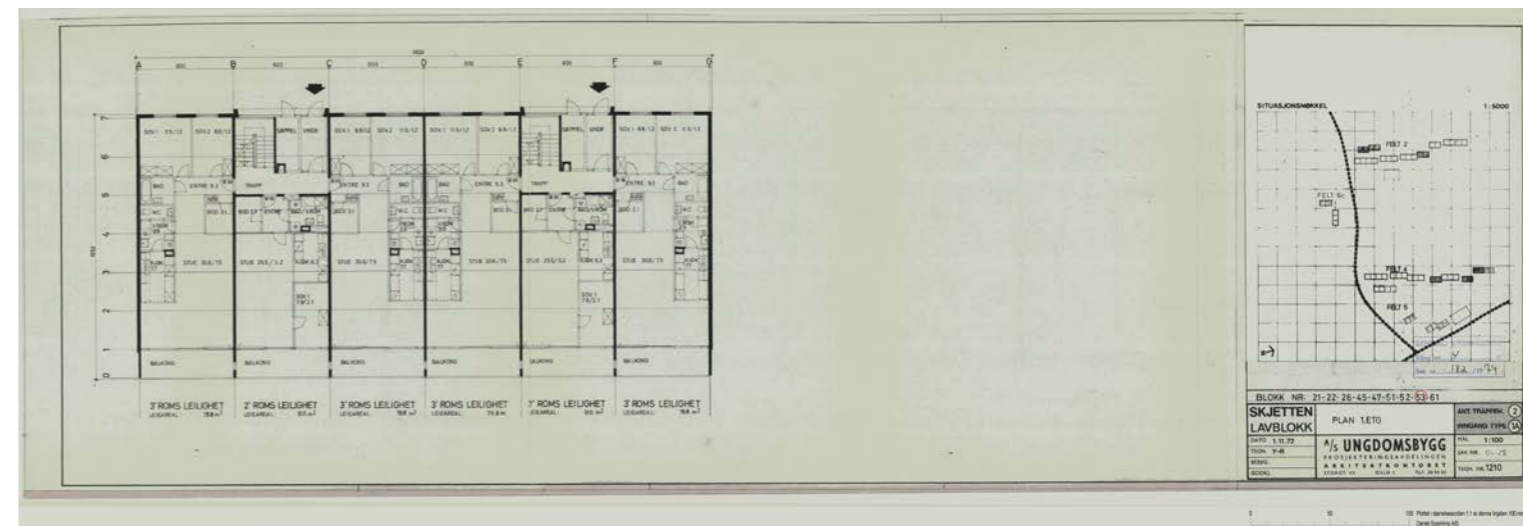
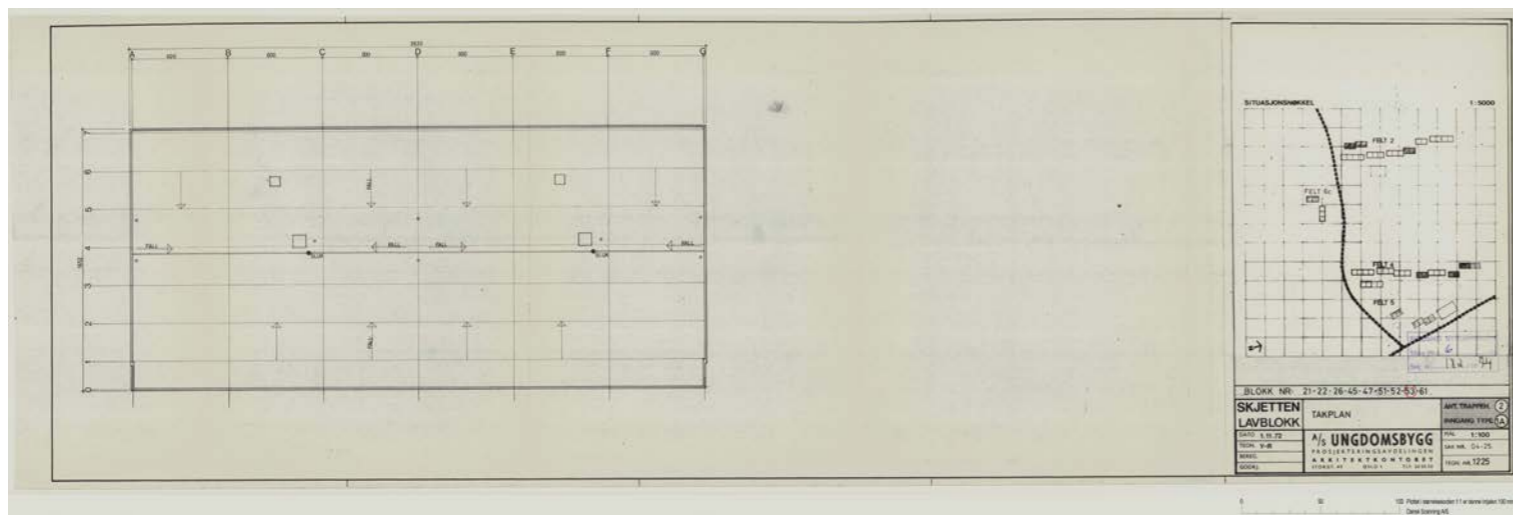
Ole Martin Kolbjørnshus
Styremedlem

Sven-Rune Johansen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Nordensvei Borettslag







MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Boligblokk m/ 27 leiligheter adr.: Nordbyvn. 219/221

gnr.: 71 bnr.: 4 i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap adr. Valstadbråten 2010 Strømmen

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen¹..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll den 15. mai 1975

Bygningssjef

R. Michelet

Bygningskontrollør

A. Alexandersen

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX
66 93 85 90



SKEDSMO
KOMMUNE

A-CONSULT Arne Westvang
Adolph Tiedemandsgate 12 F
2000 LILLESTRØM

DERES REF: VÅR REF:
2013/8724

SAKSBEHANDLER:
Helge Mosand Haakonsen

DATO:
13.11.2015

Saksnr.:2013/8724
Vedtaksnr.(DS):15/1061

Ferdigattest - rehabilitering og påbygg boder - gnr 71 bnr 57 - Nordbyveien 215 - 217 - 219 og 221

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Rehabilitering og påbygg til boder, Nordbyveien, 2013 SKJETTEN

Gnr: 71 Bnr: 57 Festenr: Seksjonsnr:

BRA: 99 m²

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtaks
DS14/238	25.3.2014	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)
DS14/522	17.6.2014	Rammetillatelse Igangsettingstillatelse Midlertidig brukstillatelse

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra A-consult A. Westvang, datert 3.11.2015.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

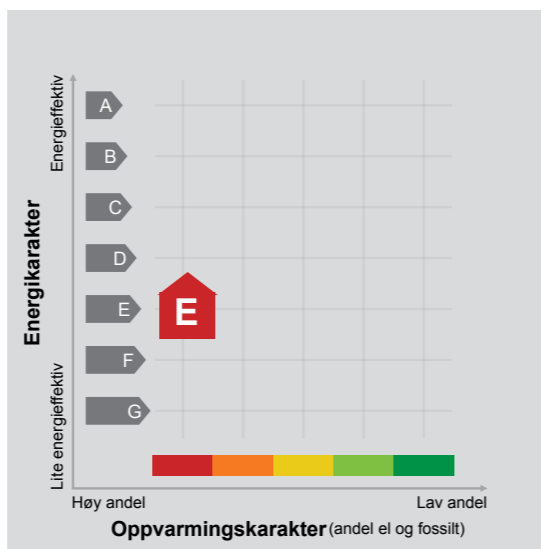
EPOSTADRESSE
postmottak@skedsmo.kommune.no
HJEMMESIDE
www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR
938 275 130
BANKGIRO
7101.05.02572

Løpenr.:106797/2015 Side 1 av 2

ENERGIATTEST

Adresse	Nordbyveien 221
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	19356604
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-62230
Dato	20.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Nordbyveien 221 - Nabolaget Riihimäkiyeien/Solvangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Nordens vei	2 min 🚶
Linje 375, 380, 381, 385	0.1 km
🚗 Sagdalen stasjon	24 min 🚶
Linje L1	1.7 km
🚗 Oslo S	23 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	23.5 km
✈ Oslo Gardermoen	23 min 🚶

Skoler

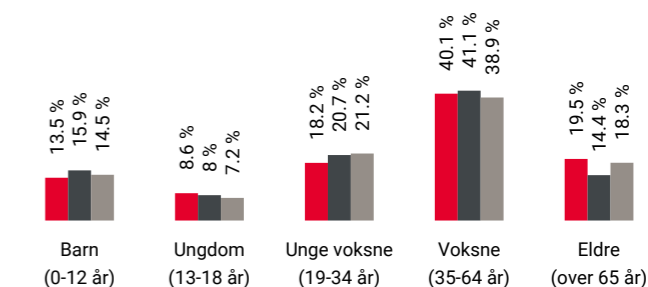
Gjellerås skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
490 elever, 23 klasser	0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
734 elever, 30 klasser	1.5 km
OKS grunnskole (1-10 kl.)	4 min 🚶
285 elever, 16 klasser	2.5 km
Stav skole (8-10 kl.)	12 min 🚶
417 elever, 15 klasser	0.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	4 min 🚶
377 elever, 15 klasser	2.4 km
Strømmen videregående skole	27 min 🚶
515 elever, 45 klasser	1.9 km
Lillestrøm videregående skole	7 min 🚶
800 elever, 34 klasser	3.6 km

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

📚 Kvalitet på skolene
Bra 75/100

🏠 Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Riihimäkiyeien/Solvangen	1 041	517
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Uglebakken barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
52 barn	1 km
Melby barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
68 barn	1.1 km
Linbråten barnehage (0-5 år)	18 min 🚶
138 barn	1.3 km


Dagligvare


Meny Skjetten	9 min 🚶
PostNord	0.7 km
Coop Extra Skjettentoppen	10 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

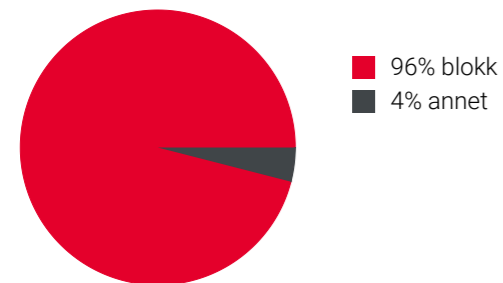
 Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

 Støynivået
Lite støynivå 85/100



Sport

-  Riihimæki Ballspill 2 min 
0.1 km
-  Gjellerås skole - gymnastikksalen 8 min 
0.6 km
-  Fresh Fitness Strømmen 6 min 
-  Just Padel Hellerudsletta 5 min 

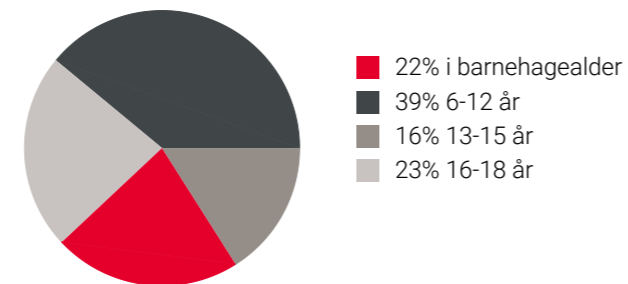
Boligmasse



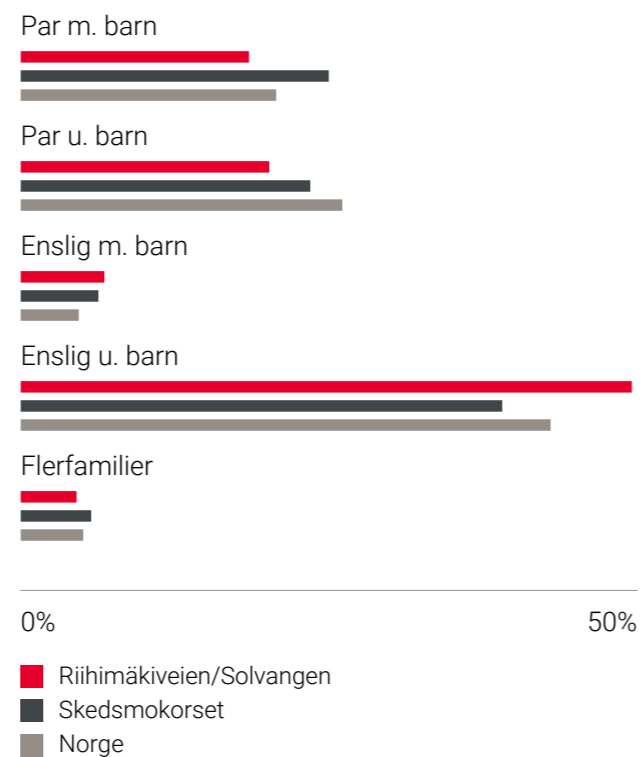
Varer/Tjenester

-  Skjetten Nærcenter 9 min 
-  Boots apotek Skjetten 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

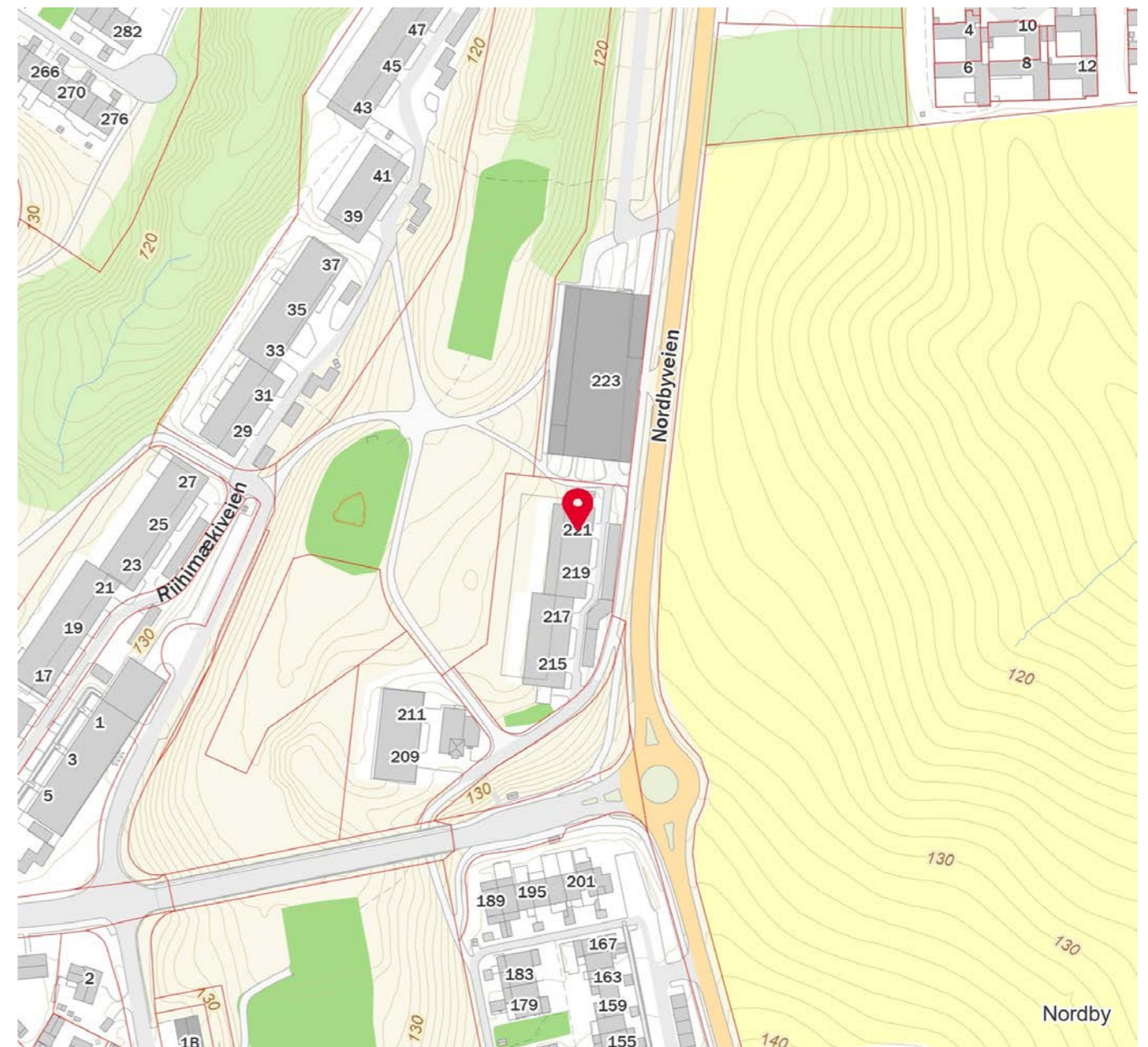
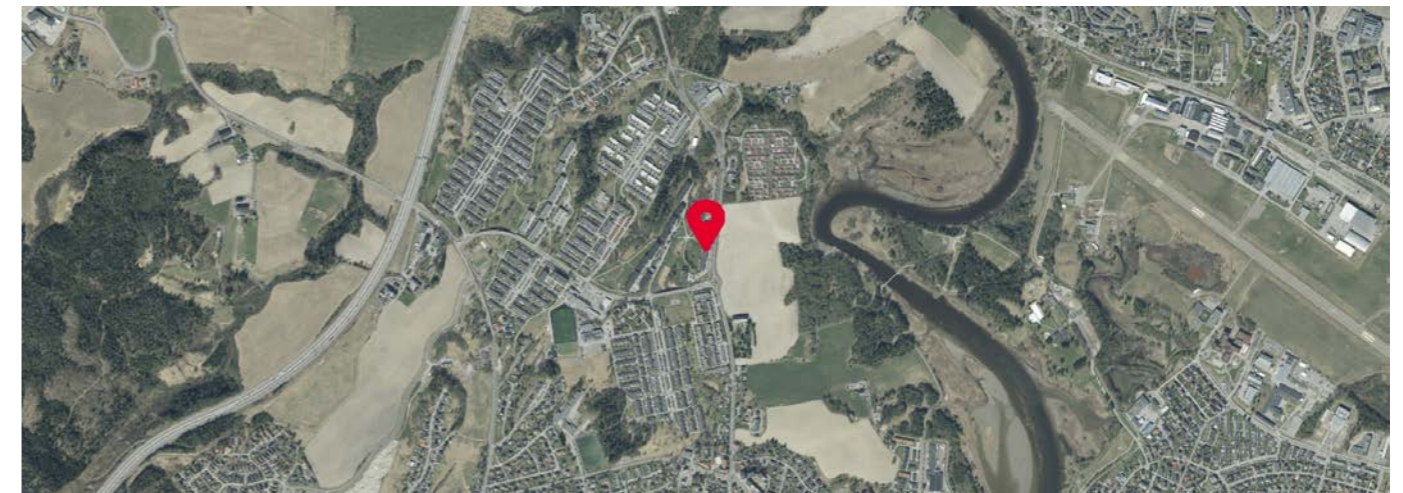


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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**

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Skal du kjøpe bolig?

Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!



63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen


HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordbyveien 221
2013 SKJETTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre