

aktiv.

Riihimäkiveien 9, 2013 SKJETTEN

Velholdt og innholdsrik 4 roms med garasje plass og innglasset balkong.



Eiendomsmeglerfullmektig/Partner

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 820 000,-
Fellesgjeld: Kr 251 777,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 073 017,-
Felleskostn.: Kr 6 492,-
Selger: Khan Alian Farooq

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 96/111 kvm
Tomtstr.: 6581.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 54
Andelsnr.: 223
Oppdragsnr.: 1009240103

Velkommen!

Innholdsrik og arealeffektiv 4-roms med god planløsning. Perfekt for deg som ønsker et lettstelt leilighet i et veletablert og hyggelig borettslag på Skjetten. Fra leiligheten er det nærhet til alt av kommunikasjon og gode servicetilbud, med kort avstand til både servicefasiliteter, buss og marka. Meget familievennlig område med bl.a. flere lekeplasser og store grøntområder.

Fasiliteter:

- Utsikt ut mot fine grønt arealer
- Kabel tv/bredbåndstilknytning
- Garasjeplass
- Innglasset balkong
- 3 soverom
- Eget vaskerom
- Familievennlig
- Sentralt
- Turterreng



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	94
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 111 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 96 m² Entré, gang , bod , bad, vaskerom/wc, 3 soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 1 m² Utebod

BRA-b: 14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2.Etasje: Entré, gang, bod, bad, vaskerom/wc, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m² (BRAb).

Felles bodbygg: 1 utebod på ca. 1,1 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6581.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper og lekeplass. Asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Beliggenhet

Leiligheten har en særdeles god beliggenhet i Skjettenbyen grensende mot friareal og grøntområder.

Fra leiligheten er det nærhet til alt av kommunikasjon og gode servicetilbud, med kort avstand til både servicefasiliteter, buss og marka. Meget familievennlig område med

bl.a. flere lekeplasser og store grøntområder. Det er i tillegg kort avstand til E6-aksen Oslo- Gardermoen og bymessige fasiliteter i Lillestrøm. Skjetten kan by på flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, i tillegg til en rekke aktivitetstilbud og idrettsklubber.

Det sies at Skjetten er det eneste norske sted som er utstilt på en arkitektonisk avdeling i Norge. Skjettenbyen i nordre del av Skjetten ble bygget ut tidlig på 1970-tallet, og består av lavblokker og modulære rekkehus. Veiene i Skjettenbyen, deriblant Riihimäkiveien, er oppkalt etter Skedsmos vennskapskommuner (Riihimäki, Finland).

Skjetten Nærcenter er i gåavstand (3- 4 minutter) fra Riihimäkiveien 9 med et godt og variert utvalg av forretninger. Strømmen Storsenter ligger også i nærområdet og fremstår i dag som ett av landets mest innholdsrike kjøpesenter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum med handlegater, shoppingsenter, kino, kulturhus og utesteder, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Skjetten Sportsklubb har et bredt tilbud av idretter for store og små. Det er flere kunstgressbaner på Skjetten, gymsaler og svømmehall. Om vinteren er det lysløype ved Gamle Skjetten. Det er også kort vei til Lillestrøm/Strømmen, der en finner aktivitetstilbud i alle varianter, og flere treningssentre. Lillestrøm er sentrum i Skedsmo og her finner man alle bymessige tilbud, som kino, kulturhus, forretninger, servicetilbud, kjøpesenter, Nebbursvollen friluftsbad, caféer og puber- /utesteder.

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Lillestrøm og Rælingen har gode fritidstilbud hele året med blant annet golfbaner, badeanlegg, turmuligheter, og skiløyper. Området har asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Sagelva.

Kort avstand til barnehager og skoler.

Gjellerås skole ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2008. Skolen er fullt rehabilitert med nyere tilbygg som rommer gymsal, samlingshall og musikkrom. Alle klasserom har digitale tavler. Uteområdene er pusset opp, med lekeapparater og beplantet med grønne vekster. Skjetten barneskole ligger også sentralt til med godt kollektivtilbud og i nærheten av skog og mark. Skolen stod ferdig i 1956, men ble rehabilitert i 2009. Ungdomskolen heter Stav skole og ligger i overkant av Gjellerås barneskole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Norsk Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk over 4 etasjer oppført 1975. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Etasjeskiller i prefabrikkerte betongelementer med synlig vskjøt. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med fasadeplater i stein-/betongelementer (frilagt singel). Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal i betong med belegg og trapp i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006 i stue og PVC vinduer med 2-lags glass datert 2008 i alle soverom. Brann- og lydklassifisert entredør med kikkehull (Swedoor, B30/35db). PVC balkongskyvedør med 2-lags glass datert 2009. Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m². Balkongdekke i betong belagt med pvc-/plastfliser e.l og teppe. Rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Endevegger i malt betong og malt trepanel mot stue. Det er montert strømuttak og utelampe.

Sammendrag selgers egenerklæring

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse Bad og våtrom skal pusses opp i 2025

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse Etter oppussing av bad

Innhold

2. etasje: Entré, 3 soverom, kjøkken, stue, gang, bad, bod og vaskerom/wc.

Leiligheten disponerer i tillegg en liten utvendig bod.

Standard

Overflater:

Flislagt gulv i entré. Hovedsaklig laminatgulv i øvrige rom. Gulvbelegg i innvendig bod. Vegger med malt tapet/glassfiberstrie, malte plater og malt mur/betong. Himlinger med malte betongelementer.

Stue:

Lys og minimalistisk stue med god plass til både sofaseksjon og spisebord. Fra stuen har leiligheten utgang til innglasset balkong med utsikt over felles grøntarealet. Store vindusoverflater gjør stuen en luftog og lys atmosfære.

Kjøkken:

Ikea kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet har takhøye skaper og god belysninger under skapene. Praktisk flislagt vegg mellom over- og underskap. Kjøkkenet inneholder nedfelt oppvaskkum i stål, Siemens glasskeramisk platetopp, Whirlpool mikrobølgeovn og Samsung stekeovn. Integrrert kjøle/fryseskap. Kjøkkenet har delvis åpning til stue.

Bad:

Lyst bad med belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Badet inneholder dusjkabinett, nedfelt servant med skapinnredning, og skapspeil. Til info skal badet renoveres i regi av borettslaget i nærmeste fremtid, en flott mulighet for deg som ny eier å få en flunkende nytt bad.

Vaskerom/wc:

Enkelt og romslig vaskerom med opplegg til vaskemaskin, toalett, servant og skyllekum. Et rom med mye potensiale.

Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. Fristtstående garderobeskap med hvite profilerte fronter i ett soverom.

Soverom:

Leiligheten inneholder hele 3 gode soverom, hvorav 2 av soverommene har garderobeskap.

Ellers har leiligheten lagringsplass i innvendig og utvendig bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Dører:

Brann- og lydklassifisert entredør med kikkeshull (Swedoor, B30/35db), ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Entredøren tar i terskel/karm og er vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater:

Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i gang, kjøkken, stue og i alle tre soverom.

Gulvbelegg i innvendig bod.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, malte plater og malt mur/betong.

Himlinger: Malte betongelementer med synlig v-fuge/skjøt.

Vurdering av avvik:

Laminatgulvet har stedvis svelleskade i skjøter. Stedvis glippe mellom laminatgulv og fotlist. Stedvis synlige bruksmerker på veggflater og himlinger.

Konsekvens/tiltak:

- Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist retningsavvik.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 23 mm i stue og kjøkken. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon:

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

Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører:

Heltre furu fyllingsdører. Lakkerte karmen og døgerikter. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Stedvis synlige bruksmerker på dører, karmen og listverk. Enkelte dører tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning:

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/ oppforet innredning. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrep

kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap.

Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Opplegg og plass for oppvaskmaskin.

Integrert IKEA kjøle-/fryseskap, Siemens glasskeramisk platetopp, Whirlpool

mikrobølgeovn og Samsung stekeovn. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder i benkeskap. Kjøkkenet ble satt inn av tidligere eier, ukjent årstall.

Innredningen ble malt i 2023. Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved

lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht.

Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger:

Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje,

funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år.

Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

- Synlig bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplater. Slitasje/svelleskade på

bunnplate i kumskapet. Slitt/misfarget silikonfuge mellom benkeplate og fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk (kjøkken):

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk til felles luftkanal/sjakt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:

Vannrør i kobber fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i vaskerom/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør:

Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrekk i soil-/støpejern fra byggeår. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Ca. 120 liters Oso varmtvannbereder fra 1995 plassert i benkeskap i kjøkken.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder,

elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner:

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:

- Eldre panelovner med redusert effekt. Forventet levetid på en panelovn er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert elanlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringsskap: 50 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som

følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1975. Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. Trolig fra byggeår.

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

Ukjent. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

Ja. Sikringsskapet er oppgradert med ny innmat i senere tid, ukjent årstall. Utført av Partner Elektro AS. Det foreligger ingen samsvarserklæring. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Generell (bad):

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Baderom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstrie og himling med malte betongelementer. Baderomsinnredning med laminerte profilerte fronter, heldekkende servant i kompositt e.l, ettgreps servantarmatur, speilskap og spot-/overbelysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Mekanisk avtrekk. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har originalt sluk fra byggeår. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Våtrommets tettesjikt/membran er det originale gulvbelegget fra byggeår. Røranlegget er fra byggeår. Synlig slitasje på overflater, innredning og sanitærutstyr. Lekkasje fra avløp under servant. Defekt spotbelysning over speil. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Merknad: Borettslaget har vedtatt utskiftning av avløpsrør og våtromsrehabilitering, og antar oppstart tidlig sommer 2025. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner, som vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Generel (vaskerom/wc):

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Wc/vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstrie og himling med malte betongelementer. Wc-del med gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, servantarmatur, speil og belysning, samt vaskerom-del med skyllekum i rustfritt stål, blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

originalt sluk i støpejern fra byggeår. Sluket har rustdannelse. Våtrommets tettesjikt/membran er det originale gulvbelegget fra byggeår. Røranlegget er fra byggeår. Synlig slitasje på overflater og sanitærutstyr. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Merknad: Borettslaget har vedtatt utskiftning av avløpsrør og våtromsrehabilitering, og antar oppstart tidlig sommer 2025. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner, som vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1438766-5.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 820 000

Formuesverdi primær

Kr 925 027

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 515 103

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Parkering, avdrag/renter fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-tv/ bredbånd, driftsutgifter og kommunale avgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 492

Andel Fellesgjeld

Kr 251 777

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.09.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Riihimäkeveien borettslag

Organisasjonsnummer

948391546

Andelsnummer

223

Om borettslaget

Midt i smørøyet ligger Skjettenbyen!

Skjettenbyen ble etablert tidlig på 1970-tallet og består av 12 borettslag fordelt på rekkehus eller lavblokker. Navnene på veiene, og derav borettslagene, har den historiske sammenheng at de den gang ble hentet fra daværende Skedsmo kommunes vennskapskommuner.

Riihimäkeveien borettslag er det største laget. Vi har 8 lavblokker med 318 leiligheter fordelt på 2-, 3- og 4-roms, samt noen på bakkeplan med hage. Du finner oss i

Lillestrøm kommune like ved E6, midtveis mellom Oslo og Gardermoen.
Borettslaget ble stiftet 21.11.1973 og har organisasjonsnr. 948 391 546.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.09.2024 - Lån I:

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 9492.70.58795

Nominell rente (flyt): 5,70 %

Innfrielsesår: 2054

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.09.2024: kr 44 596 276

Andel av saldo kr 172 461

IN-ordning: Nei

Lån II:

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 9492.70.36252

Nominell rente (flyt): 5,70 %

Innfrielsesår: 2032

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.09.2024: kr 20 510 252

Andel av saldo: kr 79 316

IN-ordning: Nei

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernes øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Utlysning tas direkte med Bori BBL; eierskifte@bori.no. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Regnskap/budsjett

INFORMASJON FRA STYRET 2024:

Borettslaget skal bytte avløpsrør og sluk, som fører til oppgradering av alle våtrom.

Borettslaget forholder seg for tiden til et grovestimat på ca. kr 100 millioner og antar

oppstart tidlig sommer 2025. Kostnadsbildet blir nærmere avklart ved årsskiftet, da

enterprisen formentlig sendes ut til prising i oktober. Innkalling til ordinær

generalforsamling tar for seg dette og andre pågående oppgaver. Det påregnes at

styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner. Dette vil medføre at fellesgjeld vil øke for

alle andeler med ca. kr 420.000,-, samt en økning av felleskostnader.

INFO OM FORRETNINGSFØRER:

Styret har 27.2.2024 valgt å si opp dagens forretningsførselsavtale med BORI BBL. Hvem vår forretningsfører blir fra september 2024 er i skrivende stund ikke bestemt.

UTFØRT ARBEID/PLANER:

* Styret besluttet 4.11.2023 å bytte ut dagens støpejernsrør og støpejernssluk. Dette betyr i praksis at alle våtrom (bad, wc og vaskerom) blir bygd opp på nytt med dagens materialer og byggtekniske krav, også kalt totalrenovering. Styret antar at oppstart av rive- og byggearbeidet blir ca. sommer 2025, muligens noe tidligere pga. en del ledig kapasitet i byggenæringen for tiden.

* Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene. Det skal bl.a. gjøres følgende arbeid:

- Kontrollfelt i tak for å avdekke evt. aktiv lekkasje fra tregarasjene (Nvn.223).
- Reparere all skadet armeringsjern (0 – 20 cm).
- Montere et katodisk beskyttelsesanlegg (svakstrøm) på all armeringsjern i gulv, søyler og vegger.
- "Vanntett" topplag på alle plan.
- Male vegger og tak med CO2-bremsende maling.
- I Rvn. 1, 3 og 5 planlegges det å utbedre midtre nødutgang iht. aktuelle byggtekniske- og HMSkrav.
- I Nvn.223 fjernes "blomsterkassene" og trepanel byttes.
- I Nvn.223 legges ny membran og asfalt på 3.etg (friluft).

Arbeidet i P-huset under Rvn. 1, 3 og 5 startet mandag 9.10.2023 og var 95% ferdig 9.2.2024. Arbeidet i Nordbyveien 223 startet 15.1.2024 og vil pågå frem til ca. desember 2024.

* Bytte av røykvarslere. I april og mai fikk alle byttet ut sin gamle røykvarsler i leiligheten.

* Husleieøkning og kommunale utgifter. Styret måtte 28.11.2023 varsle om en husleieøkning på + 23,0 % fra 1.1.2024 bl.a. pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon. Endringen ble 14.12.2023 justert ned til + 11 % som følge av endringer i Lillestrøm kommunes budsjett, som ble vedtatt 13.12.2023. De kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen, og borettslagets inntektsside (dvs. husleien/felleskostnadene) må balanseres i forhold til denne utviklingen.

* Husholdningsavfall (ROAF). Fra 2025 skal kanskje alle kommunene tilhørende ROAF sortere ut matavfall, dvs. de grønne posene, i egne avfallsbeholdere. Det er ikke plass til en egen beholder for matavfall i våre avfallsrom, og styret ser på mulige løsninger i forhold til dette. I den forbindelse satte styret opp skap ved hver papircontainer i mai

2023, hvor beboerne kan hente flere grønne poser når de har brukt opp sine. Dette for å forenkle distribusjonen, men også for å unngå å få mange grønne ruller utlagt på den enkeltes dørmatte året igjennom.

* Eiendomsskatt (kommunens beregningsmetode vs. lovverket). Når Lillestrøm kommune ble en realitet i 2020 så gikk de over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi på privatboliger. Det er juridisk uenighet om hvor vidt kommunen har satt opp beregningsstykket for privatboliger feilaktig, og at dette fører til en høyere eiendomsskatt enn hva som er forutsatt i lovverket. Vi har gått rettens vei for å få avklart dette spørsmålet, og Fellesorganet for Skjettenbyen følger denne saken tett.

* Vedlikeholdsoppgaver 2021 - 2025: Ut over vedlikehold av betongen i P-husene, og utskifting av avløpsrør eller oppussing av våtrommene, så har ikke styret større planer for øyeblikket. Noe mindre vedlikehold vil det alltid være. Generalforsamlingen i 2021 godkjent et lån på kr. 10 mill. for å få løst diverse vedlikeholdsoppgaver. Dette lånet ble tatt ut den 1.8.2023.

* Ventilasjon og avvik: Ny rens av felles ventilasjonssjakt, med tilstøtende kanaler inn til hver leilighet, ble gjennomført i 2023. Kun 21 leiligheter gjenstod å rense etter første runde, som var ferdig rett før fellesferien startet i 2023. 13 av disse ble tatt i september 2023. I forbindelse med totalrenoveringen av våre våtrom fra ca. 2025 så vil styret undersøke mulighetene for å bedre eller endre på vår felles ventilasjon.

* Lading av elbiler: Styret har arbeidet i flere år med muligheter for lading av elbiler, hybridbiler og liknende. Dagens elektriske anlegg i P-husene har ikke kapasitet til lading av slike kjøretøy ettersom anleggene er fra starten på 1970-tallet. Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene. En annen faktor er at Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag mangler 80 plasser innendørs, noe som betyr at vi uansett må ha lademulighet utendørs. Det er Sameiet Skjetten Garasjehus som fikk etablert seks hurtiglader på 400V-system utendørs, på plassen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Disse ble satt i drift 1. november 2019, til felles bruk for andelseiere i vårt og Nordensvei borettslag. Lading av elbiler og liknende kjøretøy skal kun skje på disse seks hurtigladerne! Alle de seks hurtigladerne ble byttet ut i perioden oktober 2023 – februar 2024.

PÅGÅENDE SAKER:

(1) Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Det foreligger nå en Høyesterettskjennelse, og en rettskraftig dom fra lagmannsretten, uten at kommunen har tatt hensyn til denne for 2024. 10 borettslag har i fellesskap 9.2.2024 valgt å ta ut en stevning i tingretten for å få en rettslig avklaring på om kommunens måte er lovstridig.

UTFØRTE OPPGAVER I 2023:

1. Hatt flere prosjektmøter ifm. vedlikeholdet av betongen i P-husene.
2. Innhentet ekstern konsulenthjelp i forbindelse med styrets arbeid med å vurdere muligheter m.m. i forbindelse med renovering av våre vannrør. Styret besluttet utskiftning av gamle jernrør og sluk den 4.11.2023, d.v.s. totalrenovering av alle våtrom.
3. Foretatt kontroll av alle våtrom i alle leilighetene for å få et totalbilde av dagens status og utfordringer.
4. Tatt fysiske rørprøver av vannrørene (vann inn) for å få vurdert restlevetid.
5. Byttet røykvarsler i alle leilighetene og montert i P-huset under Rvn1, 3 og 5.
6. Gjennomført ventilasjonsrens i alle leilighetene.
7. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
8. Byttet i juli til vaskefirmaet Ren Service AS, som vasker alle trappene på tirsdag.
9. Gjennomført boning av gulvbelegget i alle oppgangene i august/september 2023.
10. Satt opp budsjett for 2024 og varslet om husleieøkning fra 1.1.2024.
11. Via Fellesorganet sendt en klage på eiendomsskatt ovenfor Lillestrøm kommune (tolkning av regler).
12. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.
13. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk) og hatt feiing av P-husene.
14. Har sjekket ventilasjon, brannvern, rømning og synlige vannlekkasjer ved salg. Vi finner feil ved 2 av 3 salg, ofte ventilasjon.
15. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiveien og Nordensvei.
16. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).

OPPGAVER STYRET ARBEIDER MED:

1. Engasjere et prosjektlederfirma for våtromsrehabiliteringen.
2. Flytte borettslagets HMS-system fra papir til web.
3. Sette opp budsjett for 2025.
4. Vurderer bytte av panel på utebodene om ca. 5 års tid.
5. Delta på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.

REGNSKAPET FOR 2023:

Regnskapet for 2023 viser et negativt driftsresultat på kr. 3.876.015,- og et negativt årsresultat på kr. 5.117.628,-.

Styret foreslår at årsresultatet føres imot opptjent egenkapital.

Disponible midler, dvs. "penger på bok", den 31.12.2023 var kr. 7.951.134,-.

BUDSJETT FOR 2024:

Oversikten her gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 27 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 3,4 millioner i avdrag på borettslagets lån. Det blir i starten av 2024 tatt opp kr. 35 millioner i lån til vedlikehold og rehabilitering, i all hovedsak tilknyttet P-husene. Isolert sett går 2024 dermed i pluss med ca. kr. 4 mill. Disponible

midler ("penger på bok") den 31.12.2024 forventes derfor å være ca. kr. 4,3 mill. BORI sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret, iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 54 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 223 i Riihimakiveien borettslag med orgnr. 948391546

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/71/54:

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

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1977 - Dokumentnr: 4244 - Forkjøpsrett

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1981 - Dokumentnr: 1508 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Skedsmo kommune til å opparbeide
gangvei/busslomme på denne eiendom m/flere bestemmelser.

14.10.1974 - Dokumentnr: 6041 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:71 Bnr:4

20.12.1996 - Dokumentnr: 19497 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 513164 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:71 Bnr:54

01.01.2024 - Dokumentnr: 154485 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:71 Bnr:54

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokken m/54 leiligheter datert
14.04.1975. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Ferdigattest for innglassing av balkonger, datert 05.01.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23, revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/
24 og 04.09.2024 i sak 140/24.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 820 000 (Prisantydning)

251 777 (Andel av fellesgjeld)

4 071 777 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

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)

4 073 017 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 080 217 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 083 017 (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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 66 613,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørshonorar, tilretteleggingsgebyr, visning, utlegg kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører, tingl. av urådighet og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Danyal Razzaq
Eiendomsmeglerfullmektig/Partner
danyal.razzaq@aktiv.no
Tlf: 919 22 699

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

04.10.2024



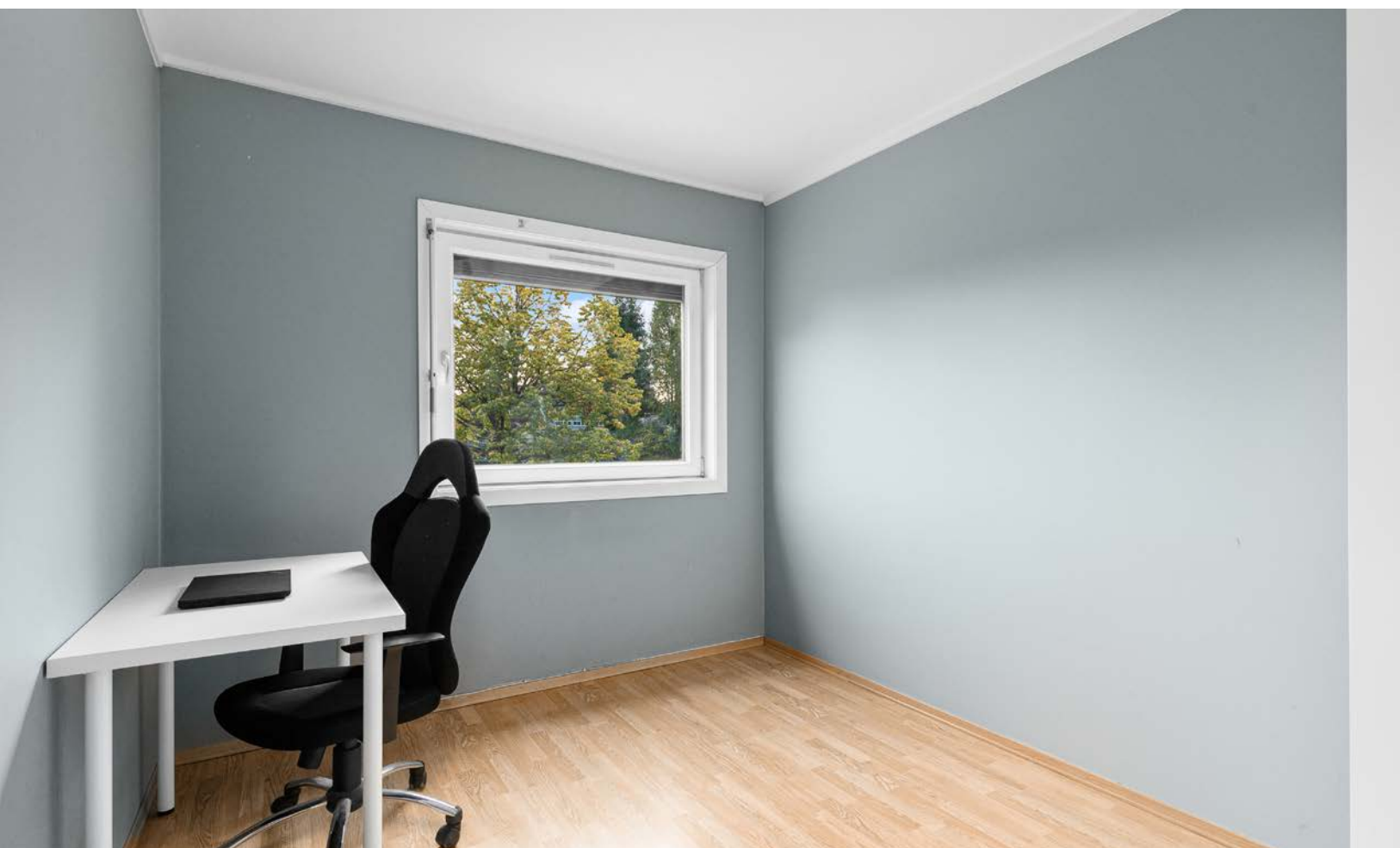












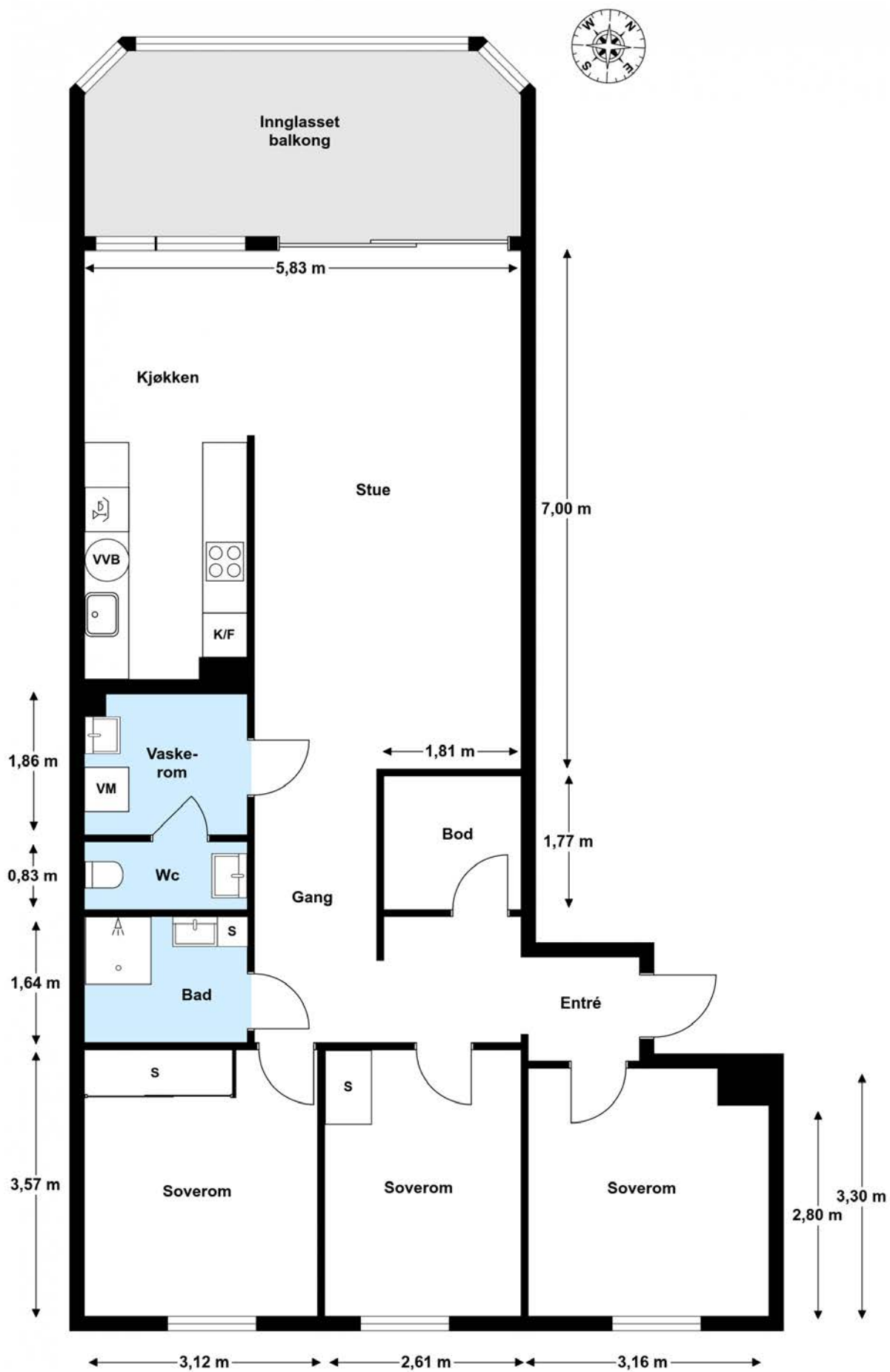








2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.

Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Andelsleilighet
- 📍 Riihimäkiveien 9, 2013 SKJETTEN
- 📖 LILLESTRØM kommune
- # gnr. 71, bnr. 54, fnr. 00
- # Andelsnummer 223

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 13372-3931

Referansenummer: YA8583

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet i lavblokk oppført i 1975. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, gang, bod, bad, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m². I tillegg disponerer boligen 1 utebod på ca. 1,1 m² og 1 garasje plass i felles garasjeanlegg.

Boligen holder enkel standard og fremstår med moderniseringsbehov. Vedlikehold og standardheving i senere tid: Malt kjøkkeninnredning i 2023. Utskiftning av balkongskyvedør i 2009. Utskiftning av vinduer i perioden 2006-2008. Sikringsskapet er oppgradert, ukjent årstall. Merknad: Våtrom må påregnes totalrehabilitering. Borettslaget har vedtatt utskiftning av avløpsrør og våtromsrehabilitering, og antar oppstart tidlig sommer 2025. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner, som vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-.

Andelsleilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 4 etasjer oppført 1975. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Etasjeskiller i prefabrikkerte betongelementer med synlig v-skjøt. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med fasadeplater i stein-/betongelementer (frilagt singel). Flat takkonstruksjon antatt teknet med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal i betong med belegg og trapp i betong med terrazzo, stålekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006 i stue og PVC vinduer med 2-lags glass datert 2008 i alle soverom. Brann- og lydklassifisert entredør med kikkehull (Swedoor, B30/35db). PVC balkongskyvedør med 2-lags glass datert 2009. Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m². Balkongdekke i betong belagt med pvc-/plastfliser e.l og teppe. Rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Endevegger i malt betong og malt trepanel mot stue. Det er montert strømuttak og utelampe.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i gang, kjøkken, stue og i alle tre soverom. Gulvbelegg i innvendig bod. Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstri, malte plater og malt mur/betong. Himlinger: Malte betongelementer med synlig v-fuge/skjøt. Heltre furu fyllingsdører. Lakkerte karmen og dørerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. Friststående garderobeskap med hvite profilerte fronter i ett soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstri og himling med malte betongelementer. Baderomsinnredning med laminerte profilerte fronter, heldekkende servant i kompositt e.l, ettgrepsservantarmatur, speilskap og spot-/overbelysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusj batteri og hånddusj. Oppvarming med panelovn.

Wc/vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstri og himling med malte betongelementer. Wc-del med gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, servantarmatur, speil og belysning, samt vaskerom-del med skyllekum i rustfritt stål, blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integreert IKEA kjøle-/fryseskap, Siemens glasskeramisk platetopp, Whirlpool mikrobølgeovn og Samsung stekeovn. Varmtvannsbereider i benkeskap. Kjøkkenet ble satt inn av tidligere eier, ukjent årstall. Innredningen ble malt i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ca. 120 liters Oso varmtvannbereder fra 1995 plassert i benkeskap i kjøkken. Vannrør i kobber fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i vaskerom/wc. Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrekk i soil-/støpejern fra byggeår. Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringsskap: 50 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

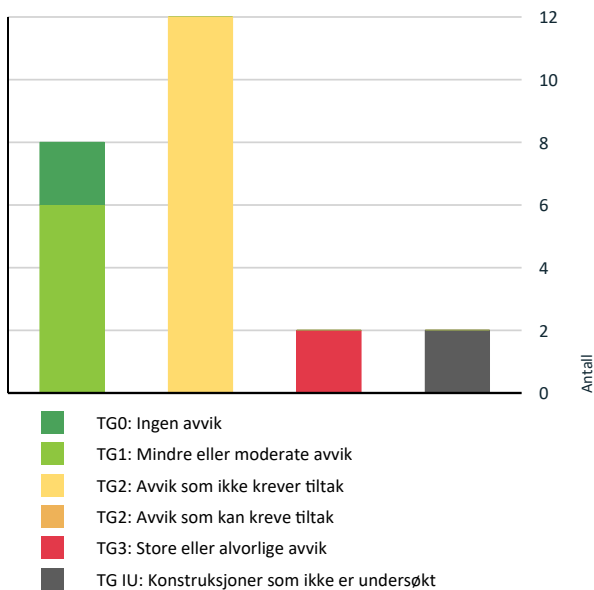
Andelsleilighet

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

Det foreligger godkjent byggetegning datert 01.11.1972.

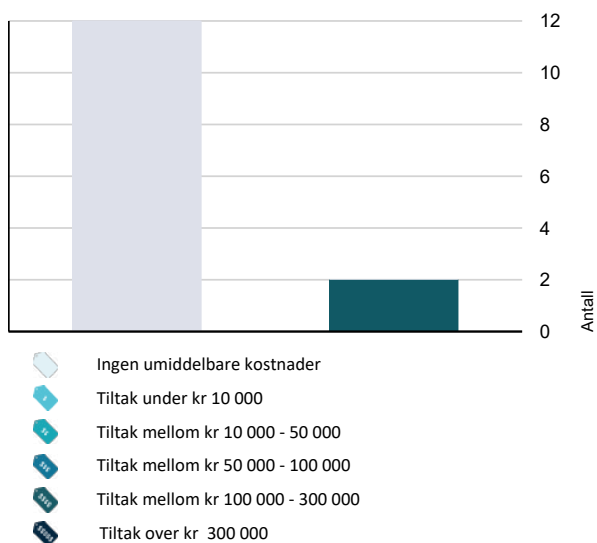
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1975

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006 i stue og PVC vinduer med 2-lags glass datert 2008 i alle soverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør med kikkehull (Swedoor, B30/35db), ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Entredøren tar i terskel/karm og er vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - Terrasseskyvedør

PVC balkongskyvedør med 2-lags glass datert 2009. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m². Balkongdekke i betong belagt med pvc-/plastfliser e.l og teppe. Rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Rekkverkshøyde opp til innglassing ble målt til ca. 1,08 m. Endevegger i malt

Tilstandsrapport

betong og malt trepanel mot stue. Det er montert strømuttak og utelampe. Balkongen ble innglasset ca. 1996 i regi av borettslaget. Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger datert 05.01.2012. Normal slitasjegrad.

TG II Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer oppført 1975. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Etasjeskiller i prefabrickerte betongelementer med synlig v-skjøt. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med fasadeplater i stein-/betongelementer (frilagt singel). Flat takkonstruksjon antatt teknet med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal i betong med belegg og trapp i betong med terrazzo, stålrekkeverk og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i gang, kjøkken, stue og i alle tre soverom. Gulvbelegg i innvendig bod.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, malte plater og malt mur/betong.

Himlinger: Malte betongelementer med synlig v-fuge/skjøt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet har stedvis svelleskade i skjøter. Stedvis glippe mellom laminatgulv og fotlist. Stedvis synlige bruksmerker på veggflater og himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 23 mm i stue og kjøkken. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører. Lakkerte karmen og døgerikter. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis synlige bruksmerker på dører, karmen og listverk. Enkelte dører tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. Friststående garderobeskap med hvite profilerte fronter i ett soverom. Normal slitasjegrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Baderom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstrie og himling med malte betongelementer. Baderomsinnredning med laminerte profilerte fronter, heldekkende servant i kompositt e.l, ettgreps servantarmatur, speilskap og spot-/overbelysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Mekanisk avtrekk. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Badet har originalt sluk fra byggeår. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt/membran er det originale gulvbelegget fra byggeår. Røranlegget er fra byggeår. Synlig slitasje på overflater, innredning og sanitærutstyr. lekkasje fra avløp under servant. Defekt spotbelysning over speil. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Merknad: Borettslaget har vedtatt utskiftning av avløpsrør og våtromsrehabilitering, og antar oppstart tidlig sommer 2025. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner, som vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Baderom fra byggeår

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende toalettrom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Gipsplate med malt glassfiberstrie, bunnsvill i treverk og gipsplate mot baderom. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende toalettrom

2. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Wc/vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstrie og himling med malte betongelementer. Wc-del med gulvmontert toalett, vegghegt porselenservant, servantarmatur, speil og belysning, samt vaskerom-del med skyllekum i rustfritt stål, blande batteri og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har originalt sluk i støpejern fra byggeår. Sluket har rustdannelse. Våtrommets tettesjikt/membran er det originale gulvbelegget fra byggeår. Røranlegget er fra byggeår. Synlig slitasje på overflater og sanitærutstyr. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Merknad: Borettslaget har vedtatt utskiftning av avløpsrør og våtromsrehabilitering, og antar oppstart tidlig sommer 2025. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner, som vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Wc/vaskerom



Wc/vaskerom



Wc/vaskerom



Sluk i støpejern fra byggeår

2. ETASJE > VASKEROM/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i wc/vaskerom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Gipsplate med malt glassfiberstrie, bunnsvill i treverk og gipsplate mot baderom. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking wc/vaskerom

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integret IKEA kjøle-/fryseskap, Siemens glasskeramisk platetopp, Whirlpool mikrobølgeovn og Samsung stekeovn. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereider i benkeskap. Kjøkkenet ble satt inn av tidligere eier, ukjent årstall. Innredningen ble malt i 2023.

Tilstandsrapport

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplater. Slitasje/svelleskade på bunnplate i kumskapet. Slitt/misfarget silikonfuge mellom benkeplate og fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk til felles luftekanal/sjakt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i vaskerom/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Rørnettet er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrek i soil-/støpejern fra byggeår. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet rørnettet av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters Oso varmtvannbereder fra 1995 plassert i benkeskap i kjøkken. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsbereiderens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

For varmtvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre panelovner med redusert effekt. Forventet levetid på en panelovn er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner - 2

Dørtelefon/porttelefon med åpner. Tv- og internett tilknytning. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringskap: 50 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1975 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. Trolig fra byggeår.

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

Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

Ja Sikringskapet er oppgradert med ny innmat i senere tid, ukjent årstall. Utført av Partner Elektro AS. Det foreligger ingen samsvarserklæring. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt

Tilstandsrapport

iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	96		14	110	
Felles bodbygg		1		1	
SUM	96	1	14		
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Gang , Bod , Bad, Vaskerom/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue		Innglasset balkong
Felles bodbygg		Utebod	

Kommentar

2.Etasje: Entré, gang, bod, bad, vaskerom/wc, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m² (BRA-b).

Felles bodbygg: 1 utebod på ca. 1,1 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 01.11.1972.

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)
Andelseilighet	93	17

Kommentar

Andelseilighet

2.Etasje: S-rom = Innvendig bod og innglasset balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Khan Alian Farooq	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	54	0	0	6581.2 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Riihimäkiveien 9

Hjemmelshaver

Riihimäkiveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
223/Riihimäkiveien Borettslag	948391546	223	Solibo AS	Khan Alian Farooq

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
223	100	251 777 01.09.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms andelsleilighet i lavblokk beliggende i et veletablert boligområde på Skjetten i Skedsmo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, nærbutikk, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til både Lillestrøm og Strømmen med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til Lørenskog med bl.a. Metro- og Triaden kjøpesenter. Boligen ligger i nærhet til fine tur- og friluftsområder med bl.a. badevann, skiløyper, turstier, Nebbursvollen friluftsbad, samt Nitelva og Østmarka for øvrig. Ca. 7 min. med bil til Lillestrøm, ca. 20 min. til Oslo by og ca. 25 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 6.581,2 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder i mellom blokkene, beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper og lekeplass. Asfaltert adkomst, interneveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 3.704,- pr.mnd (inkl.bla. parkering, avdrag/renter fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-tv/bredbånd, driftsutgifter og kommunale avgifter).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 utebod på ca. 1,1 m² i felles bodbygg.

Parkering: Andelen disponerer 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1438766-5.1			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	02.10.2024	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	26.09.2024	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	26.09.2024	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	01.10.2024	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i 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 godkjennelse 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YA8583>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Riihimækiveien 9, 2013 SKJETTEN
- LILLESTRØM kommune
- # gnr. 71, bnr. 54, fnr. 00
- # Andelsnummer 223

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 13372-3931

Referansenummer: YA8583

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet i lavblokk oppført i 1975. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, gang, bod, bad, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m². I tillegg disponerer boligen 1 utebod på ca. 1,1 m² og 1 garasje plass i felles garasjeanlegg.

Boligen holder enkel standard og fremstår med moderniseringsbehov. Vedlikehold og standardheving i senere tid: Malt kjøkkeninnredning i 2023. Utskiftning av balkongskyvedør i 2009. Utskiftning av vinduer i perioden 2006-2008. Sikringsskapet er oppgradert, ukjent årstall. Merknad: Våtrom må påregnes totalrehabilitering. Borettslaget har vedtatt utskiftning av avløpsrør og våtromsrehabilitering, og antar oppstart tidlig sommer 2025. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner, som vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-.

Andelsleilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG

Boligblokk over 4 etasjer oppført 1975. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Etasjeskiller i prefabrikkerte betongelementer med synlig v-skjøt. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med fasadeplater i stein-/betongelementer (frilagt singel). Flat takkonstruksjon antatt teknet med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal i betong med belegg og trapp i betong med terrazzo, stålekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006 i stue og PVC vinduer med 2-lags glass datert 2008 i alle soverom. Brann- og lydklassifisert entredør med kikkehull (Swedoor, B30/35db). PVC balkongskyvedør med 2-lags glass datert 2009. Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m². Balkongdekke i betong belagt med pvc-/plastfliser e.l og teppe. Rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Endevegger i malt betong og malt trepanel mot stue. Det er montert strømuttak og utelampe.

INNENDIG

Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i gang, kjøkken, stue og i alle tre soverom. Gulvbelegg i innvendig bod. Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstri, malte plater og malt mur/betong. Himlinger: Malte betongelementer med synlig v-fuge/skjøt. Heltre furu fyllingsdører. Lakkerte karmen og dørerikter. Skyvedørgarderobe med speildører i hovedsoverom. Friststående garderobeskap med hvite profilerte fronter i ett soverom.

VÅTROM

Baderom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstri og himling med malte betongelementer. Baderomsinnredning med laminerte profilerte fronter, heldekkende servant i komposit e.l, ettgrep servantarmatur, speilskap og spot-/overbelysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusj batteri og hånddusj. Oppvarming med panelovn.

Wc/vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstri og himling med malte betongelementer. Wc-del med gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, servantarmatur, speil og belysning, samt vaskerom-del med skyllekum i rustfritt stål, blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integret IKEA kjøle-/fryseskap, Siemens glasskeramisk platetopp, Whirlpool mikrobølgeovn og Samsung stekeovn. Varmtvannsbereider i benkeskap. Kjøkkenet ble satt inn av tidligere eier, ukjent årstall. Innredningen ble malt i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ca. 120 liters Oso varmtvannbereder fra 1995 plassert i benkeskap i kjøkken. Vannrør i kobber fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i vaskerom/wc. Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrekk i soil-/støpejern fra byggeår. Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringsskap: 50 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

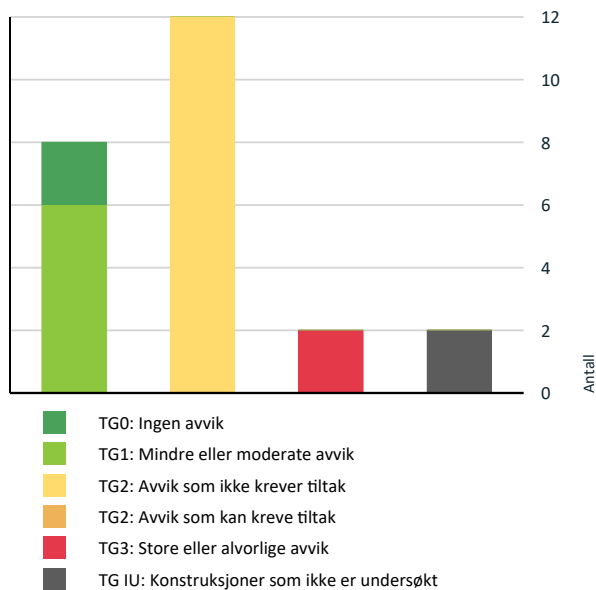
Andelsleilighet

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

Det foreligger godkjent byggetegning datert 01.11.1972.

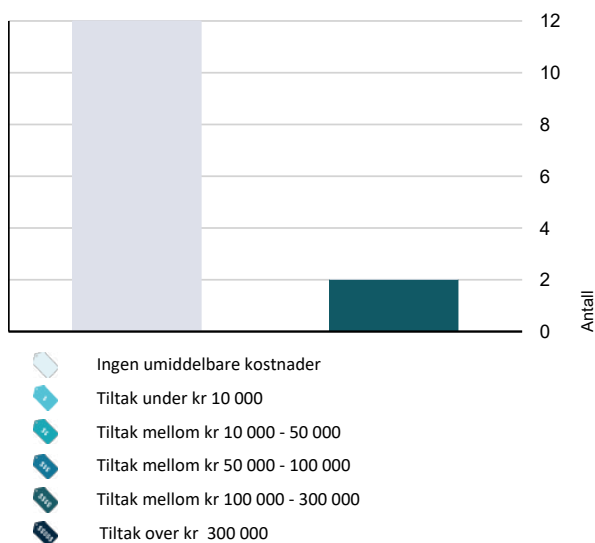
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1975

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006 i stue og PVC vinduer med 2-lags glass datert 2008 i alle soverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør med kikkehull (Swedoor, B30/35db), ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Entredøren tar i terskel/karm og er vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - Terrasseskyvedør

PVC balkongskyvedør med 2-lags glass datert 2009. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m². Balkongdekke i betong belagt med pvc-/plastfliser e.l og teppe. Rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Rekkverkshøyde opp til innglassing ble målt til ca. 1,08 m. Endevegger i malt

Tilstandsrapport

betong og malt trepanel mot stue. Det er montert strømuttak og utelampe. Balkongen ble innglasset ca. 1996 i regi av borettslaget. Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger datert 05.01.2012. Normal slitasjegrad.

TG II Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer oppført 1975. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Etasjeskiller i prefabrickerte betongelementer med synlig v-skjøt. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med fasadeplater i stein-/betongelementer (frilagt singel). Flat takkonstruksjon antatt teknet med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal i betong med belegg og trapp i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i gang, kjøkken, stue og i alle tre soverom. Gulvbelegg i innvendig bod.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, malte plater og malt mur/betong.

Himlinger: Malte betongelementer med synlig v-fuge/skjøt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet har stedvis svelleskade i skjøter. Stedvis glippe mellom laminatgulv og fotlist. Stedvis synlige bruksmerker på veggflater og himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 23 mm i stue og kjøkken. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🕒 TG 2 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører. Lakkerte karmen og døgerikter. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis synlige bruksmerker på dører, karmen og listverk. Enkelte dører tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🕒 TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. Friststående garderobeskap med hvite profilerte fronter i ett soverom. Normal slitasjegrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Baderom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstrie og himling med malte betongelementer. Baderomsinnredning med laminerte profilerte fronter, heldekkende servant i kompositt e.l, ettgreps servantarmatur, speilskap og spot-/overbelysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Mekanisk avtrekk. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Badet har originalt sluk fra byggeår. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt/membran er det originale gulvbelegget fra byggeår. Røranlegget er fra byggeår. Synlig slitasje på overflater, innredning og sanitærutstyr. lekkasje fra avløp under servant. Defekt spotbelysning over speil. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Merknad: Borettslaget har vedtatt utskiftning av avløpsrør og våtromsrehabilitering, og antar oppstart tidlig sommer 2025. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner, som vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Baderom fra byggeår

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende toalettrom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Gipsplate med malt glassfiberstri, bunnsvill i treverk og gipsplate mot baderom. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende toalettrom

2. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Wc/vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, vegger kledd med malt tapet/glassfiberstri og himling med malte betongelementer. Wc-del med gulvmontert toalett, vegghegt porselenservant, servantarmatur, speil og belysning, samt vaskerom-del med skyllekum i rustfritt stål, blande batteri og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har originalt sluk i støpejern fra byggeår. Sluket har rustdannelse. Våtrommets tettesjikt/membran er det originale gulvbelegget fra byggeår. Røranlegget er fra byggeår. Synlig slitasje på overflater og sanitærutstyr. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Merknad: Borettslaget har vedtatt utskiftning av avløpsrør og våtromsrehabilitering, og antar oppstart tidlig sommer 2025. Det påregnes at styret vil søke om et lån på ca. 100 millioner, som vil medføre at fellesgjeld vil øke for alle andeler med ca. kr 420.000,-.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Wc/vaskerom



Wc/vaskerom



Wc/vaskerom



Sluk i støpejern fra byggeår

2. ETASJE > VASKEROM/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i wc/vaskerom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Gipsplate med malt glassfiberstrie, bunnsvill i treverk og gipsplate mot baderom. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking wc/vaskerom

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integret IKEA kjøle-/fryseskap, Siemens glasskeramisk platetopp, Whirlpool mikrobølgeovn og Samsung stekeovn. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereider i benkeskap. Kjøkkenet ble satt inn av tidligere eier, ukjent årstall. Innredningen ble malt i 2023.

Tilstandsrapport

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplater. Slitasje/svelleskade på bunnplate i kumskapet. Slitt/misfarget silikonfuge mellom benkeplate og fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk til felles luftekanal/sjakt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i vaskerom/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Rørnettet er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrek i soil-/støpejern fra byggeår. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet rørnettet av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters Oso varmtvannsbereider fra 1995 plassert i benkeskap i kjøkken. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsbereiderens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

For varmtvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre panelovner med redusert effekt. Forventet levetid på en panelovn er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner - 2

Dørtelefon/porttelefon med åpner. Tv- og internett tilknytning. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringskap: 50 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1975 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. Trolig fra byggeår.

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

Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

Ja Sikringskapet er oppgradert med ny innmat i senere tid, ukjent årstall. Utført av Partner Elektro AS. Det foreligger ingen samsvarserklæring. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt

Tilstandsrapport

iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

TO 1 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

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?

Aralet 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	96		14	110	
Felles bodbygg		1		1	
SUM	96	1	14		
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Gang , Bod , Bad, Vaskerom/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue		Innglasset balkong
Felles bodbygg		Utebod	

Kommentar

2.Etasje: Entré, gang, bod, bad, vaskerom/wc, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m² (BRA-b).

Felles bodbygg: 1 utebod på ca. 1,1 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 01.11.1972.

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)
Andelseilighet	93	17

Kommentar

Andelseilighet

2.Etasje: S-rom = Innvendig bod og innglasset balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Khan Alian Farooq	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	54	0	0	6581.2 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Riihimäkiveien 9

Hjemmelshaver

Riihimäkiveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
223/Riihimäkiveien Borettslag	948391546	223	Solibo AS	Khan Alian Farooq

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
223	100	251 777 01.09.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms andelsleilighet i lavblokk beliggende i et veletablert boligområde på Skjetten i Skedsmo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, nærbutikk, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til både Lillestrøm og Strømmen med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til Lørenskog med bl.a. Metro- og Triaden kjøpesenter. Boligen ligger i nærhet til fine tur- og friluftsområder med bl.a. badevann, skiløyper, turstier, Nebbursvollan friluftsbad, samt Nitelva og Østmarka for øvrig. Ca. 7 min. med bil til Lillestrøm, ca. 20 min. til Oslo by og ca. 25 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 6.581,2 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder i mellom blokkene, beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper og lekeplass. Asfaltert adkomst, interneveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 3.704,- pr.mnd (inkl.bla. parkering, avdrag/renter fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-tv/bredbånd, driftsutgifter og kommunale avgifter).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 utebod på ca. 1,1 m² i felles bodbygg.

Parkering: Andelen disponerer 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1438766-5.1			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	02.10.2024	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	26.09.2024	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	26.09.2024	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	01.10.2024	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i 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 godkjennelse 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YA8583>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Tegnforklaring:

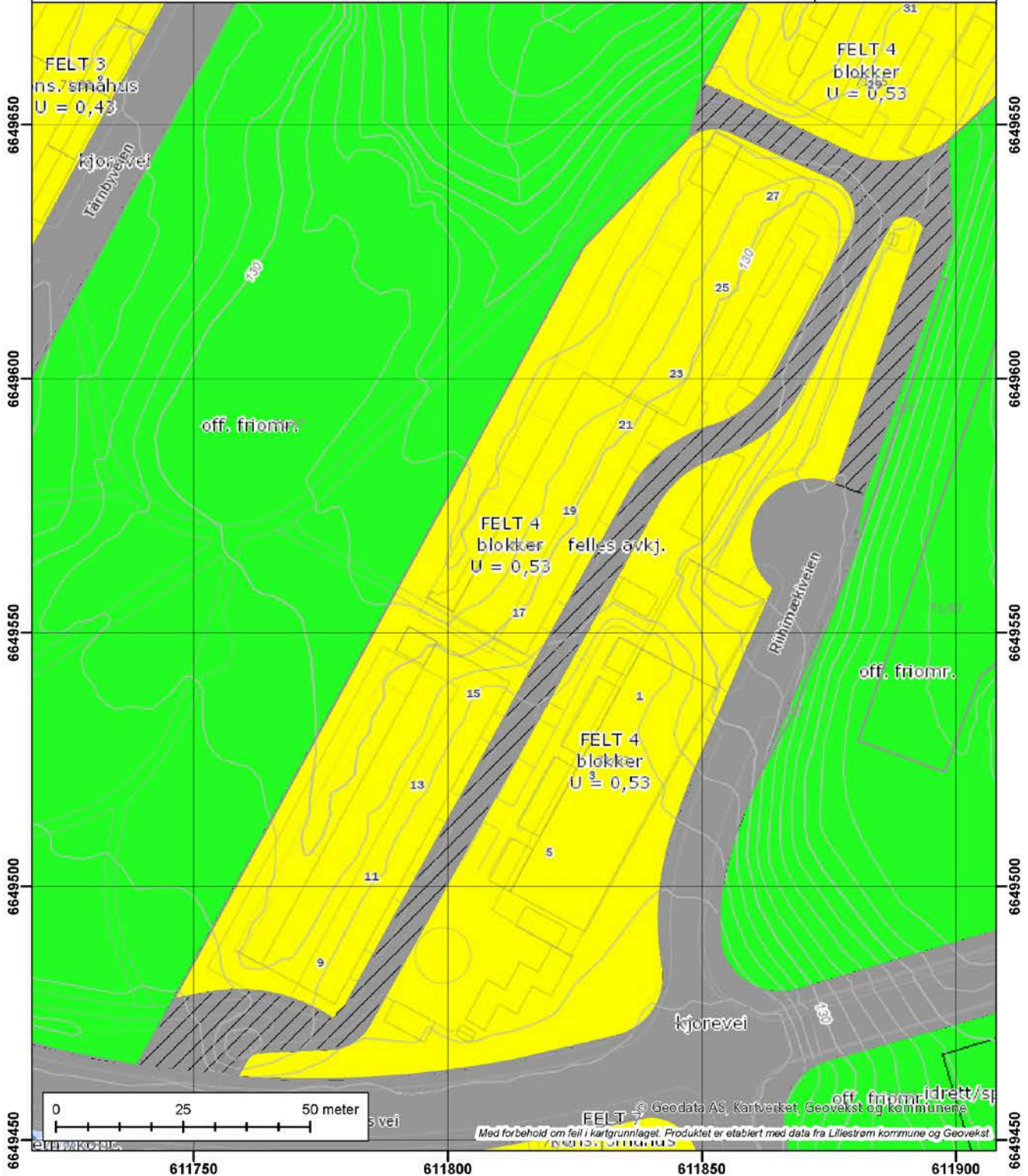
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Forretning / Kontor
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.09.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Boligblokk m/54 leiligh. adr.: ...Riihimäkiyeien 9-11-13-15....

gnr. ..71..... bnr. ...54..... i Skedsmo

Eier: Skedsmo Tomteselskap adr.: ...Valstadbråten, 2010 Strømmen...

Anmerkninger:

Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ...1..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den ...14...april.1975

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsjefen



.....
Bygningssjef
R. Michelet



.....
Bygningskontrollør

A. Alexandersen

ORDENSREGLER

Disse regler er en del av leiekontrakten.

Reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i bomiljøet. Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Andelseier/e og andre som gis adgang til leiligheten plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene.

1. Ro i leiligheten.

- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 07.00. For fredag og lørdag skal det være ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00.
- Det skal ikke bankes, borres eller foretas annet støyende arbeid, eller bruke støyende maskiner, i tiden mellom 20.00 og 08.00 påfølgende dag. Heller ikke på søn- og helligdager. Dager før søn- og helligdager tillates ikke slike arbeid etter kl. 18.00.
- Det anmodes for øvrig om at alle tar tilbørlig hensyn til hverandre.

Nabovarsling ved støyende arbeid.

Du må varsle alle oppgangene i din blokk hvis du skal drive oppussing i leiligheten, slik som mye boring/pigging i betong, legge nytt gulv, bytte kjøkkeninnredning og lignende.

Nabovarselet må du henge på oppslagstavlen i 1.etg senest to dager før arbeidet skal starte. Skal arbeidet starte mandag morgen må du senest henge opp varsel torsdag kveld uken i forveien.

Dette fordi en del jobber turnus og sover på dagtid, jobber på hjemmekontor eller har spebarn.

2. Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS).

2.1 Rømningsveier – Husk frie rømningsveier for alles sikkerhet 😊

BRANN MELDES TLF. 110 !

Ved eventuell brann har blokkene følgende rømningsmuligheter:

- 1) Ned i kjelleren og videre igjennom til neste oppgang. I fellesrommene i kjelleren skal det derfor være fri passage i midten, slik at man uhindret kan ta seg igjennom fellesrommet.
- 2) I sideveggen på balkongen er det en åpning i betongen som er dekket av en plate. Denne platen slås i stykker hvis du ved en brann har behov for å rømme fra din balkong og videre til neste leilighet eller oppgang.

Andelseier er ansvarlig for at platene ikke er blokkert.

For 3- og 4-roms er alternativ rømningsmåte også ut gjennom soveromsvinduene, mens de med kjellerleilighet kan rømme ut i hagen.

2.2 Røykvarsler og slukkeutstyr.

Røykvarsler og brannsløkkingsapparat finnes i alle leiligheter. Disse er innkjøpt av borettslaget, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten, og utskiftning foretas av styret. Det er andelseiers plikt og jevnlig kontrollere og vedlikeholde utstyret.

Slukkeutstyr m.m. i garasjelegget vedlikeholdes av borettslaget. Misbruk, hærverk o.l av utstyret anses for å være ett vesentlig brudd på borettslagets ordensregler.

- 2.3 For vår felles sikkerhet skal alle ytterdører, og øvrige fellesdører, alltid være lukket og låst!**
- 2.4 Røyking i fellesområder og balkongene.**
Det er forbudt å røyke i trappehuset, garasjen, kjellerrom og uteboden. Det skal ikke "luftes ut røyk" fra din egen leilighet og ut i trappehuset. Det skal vises hensyn til naboer ved røyking på balkongen.
- 2.5 Feil eller mangler i fellesområder (trappehus, kjellerrom, utebod eller P-hus).**
Andelseier plikter å informere driftsleder eller styrerepresentant hvis han/hun oppdager feil eller mangler i for eksempel el-anlegget, knust glass, vannlekkasjer m.m.
- 2.6 Grilling.**
På borettslagets balkonger og hager er det kun lov til å grille med gass eller strøm. På friområdene rundt blokkene kan alle grilltyper benyttes, men grillen/engangsgrillen skal fjernes etter bruk.
- 2.7 Oppbevaring av gass.**
Beholder for gass **skal**, når den ikke er i bruk, oppbevares på balkongen.
- 2.8 Bruk av gass, bioetanolpeiser og liknende.**
Gass til generell matlaging inne i leiligheten, i form av gasskomfyr, er strengt forbudt. Fastmontert gassanlegg, uansett type eller formål, er forbudt. Bruk av bioetanolpeis er forbudt.
- 2.9 Trappehuset.**
I trappehuset skal det **ikke** oppbevares private ting (for eksempel barnevogn, sykler, sko, hyller, kommoder m.m.), da dette representerer en brannfare, hindrer rømning fra leilighetene, forsinker ambulansepersonell og vanskeliggjør trappevask.
Gjenstander satt i trappehuset, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.
Bilder, gardiner og evt. blomster montert på veggen er tillatt hvis dette ikke er til hinder for rømning. Opphold og lek i trappehuset, kjellerrom, utebod og garasjen er forbudt.
- 2.10 Tavlerom (hovedsikringsskapet).**
I tavlerommet skal det ikke oppbevares noen gjenstander. Gjenstander, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.
- 2.11 Utebod.**
Utebodens fellesareal er beregnet til oppbevaring av sykler og barnevogner og utstyr til fellesskapet. Alt annet må du plassere i din nummererte utebod. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.
- 2.12 Bruk av fellesrom.**
Alt innbo som settes i fellesrom skal være merket med navn og leilighetsnr. Dette gjelder for hver enkelt eiendel! Det er ikke lov å oppbevare bil- eller motorsykkeldekk i kjellerrom.
Det skal være fri tilgang til hovedstoppekranene. Disse skal ikke blokkeres på noen måte.
Alle fellesdører skal alltid være lukket og låst.
Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av søppel eller eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.
- 2.13 Boring gjennom vegger.**
Ved boring igjennom veggen, fra leiligheten og ut til sikringsskapet, skal andelseier sende samsvars-erklæring fra autorisert håndverker til styret. Dette fordi hver leilighet er sin egen unike branncelle.
- 2.14 Boligens ytterdør.**
Andelseier kan selv bytte boligens ytterdør, men etter de brannkrav som til en hver tid gjelder, veiledet av driftsleder eller styret. Vedlikehold av boligens ytterdør er andelseiers ansvar.
- 2.15 Husholdningsavfall .**
Vanlig husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelrommets plastcontainere. Papir og papp skal legges inn i stålcontainerne som står ute på plassen.
Alt annet avfall/søppel/innbo må du kjøre til ROAF eller kaste på dugnadene.

2.16 Oppussing av leiligheten.

Beboere som pusser opp leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklæringsdokumentasjon fra håndverkerne som bekrefter at utført arbeid i våtrom og på elektrisk anlegg er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer.

2.17 Oppussingsavfall.

Borettslaget tillater ikke bruk av gule I-sekk og lignende. Oppussingsavfall må oppbevares inne i egen andel før det kjøres bort. Det skal ikke mellomlagres på utsiden.

Alternativt kan en låst container benyttes, som er søknadspliktig. Søknad sendes til styret eller driftsleder som avgjør plasseringen. Containeren kan kun stå i borettslaget mandag til fredag.

Ved brudd på reglene vil borettslaget sørge for nødvendig reparasjoner/utbedring/ rydding og lignende. Regningen for dette arbeidet blir sendt den aktuelle andelseieren.

Styret kan beslutte andre avfallsløsninger ved for eksempel forsikringsaker, brann, felles rehabilitering og lignende.

2.18 "Ladevett-regler" (www.sikkerhverdag.no/strom/el-produkter/ladevett-for-trygg-lading/).

På grunn av brannfare og felles sikkerhet så tillater ikke borettslaget lading av el-sykler, el-sparkesykler, rullebrett eller andre bruksgjenstander basert på batteridrift i fellesområdene, dvs. ikke i trappehus, kjellerrom, garasje, utebod m.m..

2.19 Akvarium, basseng, vannsenger og lignende.

Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium, basseng, vannsenger og lignende. Skader fra disse må fullt og helt dekkes av egen innboforsikring.

Borettslaget vil kreve alle kostnader, også poliseforhøyelse, dekket av andelseier hvis borettslagets bygningsforsikring må benyttes pga. skadeomfang.

3. Almennelige regler.

3.1 Fartsgrense for kjøring på det indre området.

Maksimal hastighet for biler og andre kjøretøy langsmed blokkene, såkalt "indre område", er 10 km/t.

3.2 Bruk av p-plass i parkeringshuset i Riihimäkiyeien.

Plassen kan kun benyttes for oppstilling av motorkjøretøyer og fire dekk, jekk og muttertrekker.

Det er ikke lov å feste noe, uansett art eller type, på garasjens gulv, vegg og tak. Kostnader for reparasjon blir sendt til den aktuelle andelseier.

Dekkene må stå på gulvet. Det er forbudt å borre dekkroker eller andre fester i vegger, gulv og tak pga. svakstrømsanlegget som er tilknyttet armeringsjernet i P-huset. Kostnader for reparasjon av feil på svakstrømsanlegget blir sendt til den aktuelle andelseier.

Det er forbudt å røyke i garasjen. Oppbevaring av brennbare materiale, væske eller øvrige ting i parkeringshuset er strengt forbudt.

Gjenstander satt i garasjen, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

3.3 Parkering, biler og andre kjøretøyer.

Parkering, bilvask/service o.l. på borettslagets indre områder er ikke tillatt.

Styret avgjør til enhver tid hvordan denne bestemmelsen skal håndheves.

Det gis parkeringstillatelse for nødvendig innkjøring ved av- og pålessing, flytting etc..

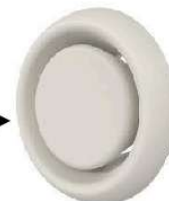
Parkeringstillatelse fås ved henvendelse til driftsleder i tidsrommet 08.00 – 16.00 på virkedager.

3.4 Ventilasjon, kjøkkenvifter og inneklima.

Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte inn i ventilasjonsåpningene. Dette hindrer naturlig avtrekk for hele oppgangen!

Det er kun lov å bruke original tallerkenventil i ventilasjonsåpningene, og disse **skal** være åpne!

Bruker du kjøkkenvifte så skal det være en kullfiltervifte. Den skal **ikke** kobles til ventilasjonsåpningen!



Høy luftfuktighet inne i leiligheten må unngås da dette gir gode vekstmuligheter for farlig sopp. Sørg for jevnlig utskiftning av inneluften, enten ved å lufte skikkelig eller la vindusventilene stå åpne.

3.5 **Bruk av utebod og kjølebod.**

Andelseier plikter å gjøre seg kjent med sitt respektive leilighetsnr (tresifret).

Dette står på husleiegiroene, i sikringsskapet og på andelsbrevet.

Videre må andelseier påse at husstanden bruker tilsvarende riktig utebod og kjølebod i henhold til leilighetsnr. Andelseier er ansvarlig for at bodene er merket med riktig og godt synlig leilighetsnr, fortrinnsvis merket med sort tusj.

Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av søppel eller eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

3.6 **Plener og andre ytre anlegg.**

Andelseier plikter å verne om plener og andre ytre anlegg. Kjøring og parkering på plener er forbudt. Det er ikke lov å mate dyr/fugler fra balkongen eller på borettslagets eiendom for øvrig.

Kasting av sneiper ut fra balkong og ned i hage/friområdet under er ikke lov.

Beising av borettslagets boder m.m. foretas på dugnad hvis ikke styret bestemmer annet.

Trær/busker i hager i u.etg kan ha maksimal høyde lik terrassegulvet til de i 1.etg, d.v.s. en høyde på ca. 2,5 meter.

3.7 **Ballsparking.**

Ballsparking mellom blokkene, mot blokkenes eller bodenes vegg er ikke tillatt pga. støy og skader dette kan medføre. Ballsparking skal skje på nærliggende baner/friområde for slikt formål.

3.8 **Antenne, parabol og TV.**

Antenner/paraboler kan bare settes opp etter godkjenning fra styret. Paraboler kan maksimalt være 40 cm i diameter skålen skal være svart eller grå og den kan kun festes med sugekopp på andelens vindu. Det er ikke lov og borre i lagets eiendom, herunder tak, vegger, vinduer og andre fasader.

Andelseier plikter å vedlikeholde TV-uttak som er installert i leiligheten.

3.9 **Varmepumpe.**

Borettslaget tillater ikke montering av varmepumper.

3.10 **Markiser og utvendige persiener.**

Utvendige persiener foran soverommene kan ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Persiener på østfasaden er fabrikkbestemt av styret. Det er forbudt å fastmontere gjenstander utvendig på balkongfasaden. Ved søknad kan styret evt. godkjenne oppsetting av markiser.

Andelseiere i kjellerleiligheter kan montere markiser på soveromsveggen. Markisen monteres slik at den ikke stikker ut over den nye balkongfasaden.

3.11 **Tørkestativ.**

Stativene (der hvor det er montert) skal ikke brukes søn- og helligdager. Det er ikke lov å banke/riste matter, tepper, ryer og liknende fra balkongene og vinduene.

Vasking av tepper skal ikke gjøres foran blokkene.

3.12 **Betaling av egenandel ved forsikringskader.**

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar eller handling.

3.13 **Vedlikehold av elektrisk portåpner på tregarasjene i Nordbyveien 223.**

Portåpneren er privat anskaffet. Alt vedlikehold, reparasjon m.m. av den elektriske portåpneren, inkl. fjernkontroller, er de respektive garasjebrukernes ansvar. Det deles likt 50/50 hvis ikke annet er avtalt privat mellom partene.

4. Dyrehold.

- a) Dyrehold skal godkjennes av styret og styrets godkjenning gjelder kun for det kjæledyret som det er søkt om. Går f.eks. kjæledyret ditt "bort" og du anskaffer et nytt kjæledyr, da må du søke styret på nytt.
- b) Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium, se punkt 2.19.
- c) Dyr skal ikke holdes i leiligheten hvis de, etter styrets vurdering, er til sjenanse i borettslaget og/eller for beboere/barn, f.eks. på grunn av ekskrementer, ukontrollert bjeffing, allergi, er til fare eller redsel for andre, støy/bråk m.m.
- d) Nærmere regler for hund og katt:
 - 1) Andelseier som ønsker å skaffe seg hund, må signere på "Erklæring om hundehold" innen 1 måned fra den dato godkjenningen forelå fra styret.
 - 2) Dressurkurs vil være gjennomført innen ett år etter anskaffelsen fra den dato godkjenningen forelå fra styret. Andelseier skal sende en kopi av attesten til styret på at dressurkurs er gjennomført.
Etter begrunnet søknad kan styret beslutte at kravet om dressurkurs ikke skal gjelde, ved f.eks. tjenestehund, blindhund, hund/katt som er eldre enn 4 år og lignende.
 - 3) Hunden/katten bør luftes av en av husstandens medlemmer, og hunden/katten skal alltid være i bånd på borettslagets område. Tissing ved blokkenes inngangsdører skal ikke forekomme.
 - 4) Lufting av hunden/katten skal ikke skje på plenene rett foran blokkene eller inngangsdøren, på lekeplasser eller sandkasser. Ledsager skal sørge for at ekskrementer etter hunden/katten blir fjernet med en gang.
 - 5) Det forutsettes at husstanden er kjent med kommunens båndtvangsregler og politivedtektene angående hundehold og lovverk for øvrig, herunder straffe-bestemmelser overfor hundeeier som lar hunden gå løs i tiden det er båndtvang m.m.
 - 6) Hvis hundeholdet vurderes til å være til fare, eller farlig for andre, ved at hundeeier ikke har tilstrekkelig kontroll på eller med hunden, så kan borettslaget f.eks. kreve at hunden blir fjernet fra borettslaget. Slike tilfeller vil bli sett på som vesentlig mislighold av andelseiers plikter ovenfor borettslaget, jf. borettslagsloven.
 - 7) Brudd på ovennevnte regler vil føre til at hunden/katten blir forlangt fjernet fra borettslaget, jf borettslagsloven.

5. Renhold.

- Styret er gitt fullmakt til å leie inn et firma til trappevask, jf generalforsamlingsvedtak av 19.2.2003. Ovenstående punkt bortfaller ved innleid vaskehjelp.

6. Meldinger og henvendelser.

- Rundskriv eller oppslag fra styret har samme gyldighet som ordensreglene.
- Driftsleder har styrets fullmakt til å påse at ordensreglene blir etterfulgt.
- Henvendelser til styret vedrørende saker, klager og søknader **skal** være skriftlig. Oppgi leilighetsnummer (tre siffer), telefonnummer og e-post adresse.

7. Overtredelse av ordensreglene.

Ordensreglene er en del av rettsforholdet mellom borettslaget og andelseierne.

Brudd på ordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet, eller at borettslaget kan gi pålegg om salg av andelen, jf borettslagsloven.

Styret i Riihimäkiveien borettslag
Sist revidert på generalforsamling 26.3.2014 og av styret 22.3.2024.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240103	
Selger 1 navn	
Khan Alian Farooq	
Gateadresse	
Riihimækiyeien 9	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240103

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KAF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Etter oppussing av bad

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Khan Alian Farooq	23231a438f7c49b35224a0b ba14ec00673fe643f	04.10.2024 11:42:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240103

- 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>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 rabattert 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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


Rettt skal være rett. For alle.



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.



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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Riihimäekiveien 9
2013 SKJETTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq

Oppdragsnummer:

Telefon: 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre