

PROAKTIV

Innbydende 4-roms leilighet
med nyere kjøkken & 2 bad -
Sentralt på Skjetten

Vestvendt innglasset balkong, 2
boder og garasjeplass

NORDBYVEIEN 217



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
 - **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nordbyveien 217, 2013
SKJETTEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 71, bnr. 57, andelsnr. 226,
org.nummer 948344688 i Nordensvei
borettslag

Prisantydning: 4.400.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Totalpris: 4.729.658,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 4/3

BRA: 115 m²

BRA-i: 96 m²

BRA-e: 4 m²

BRA-b: 15 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det medfølger fast
parkeringsplass i p-hus (nr 183).
Det er felles ladeplass ute.
Parkeringshuset gjennomgikk omfattende
strukturell oppgradering 2023/24
(betong og fasadevedlikehold).

Tomt: 4555 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.292,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter og eiendomsskatt, byggforsikring,
stipulerte avdrag og rentekostnader,
parkeringsplass, grunnpakke tv/internett,
drift og vedlikehold m.m.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

Andel fellesgjeld: 311.002,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
40	44	46	52
Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon	Vedlegg
90			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjøpt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befarig inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Patrner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

NORDBYVEIEN 217

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Velkommen inn til en smakfull 4-roms leilighet sentralt på Skjetten!

Beliggenheten er ideell for familier med barn, i trygge omgivelser med kort gangavstand til alt man behøver i hverdagen. Det er kort vei til bla. barnehage, skoler i alle trinn, bussholdeplass, Skjetten senter og fine turområder for alle. Under 10 minutter kjøretur til Strømmen og og Lillestrøm.

Leiligheten har fin standard med nyoppusset overflater i flere rom, lekkert kjøkken fra 2021, og delikate bad fra 2020 og 2016. Plassert i 3. etasje over 96 kvm består leiligheten av stor entré/gang, stue og kjøkken, 2 bad og 3 soverom.

Fra stuen er det utgang til vestvendt og innglasset balkong på hele 15 kvm med gode solforhold, og åpent

utsyn med svært begrenset innsyn. Bruksrett til 2 boder, og garasjeplass i felles anlegg.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



SKJETTEN

Kommune: Lillestrøm / Område: Lillestrøm - Skjetten

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten i Nordbyveien ligger i et rolig nabolag med gangavstand til skoler, flere barnehager, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det ca. 5 minutters gange til Skjettensenteret og ca. 10 minutter med buss til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Her ligger alt til rette for en enkel hverdag.

I nærmiljøet finnes det kunstgressbane, lekeplasser, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Rett utenfor leiligheten har barna enkelt tilgang til lekeplass og store grøntområder. Skjetten Stadion ligger ved Gjellerås skole, kun noen minutter unna ytterdøren. Fritids/ungdomsklubb "Jolly" ligger også i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nordens vei Linje 375, 380, 381, 385	2 min 0.2 km
🚶 Sagdalen stasjon Linje L1	21 min 1.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 20.5 km
✈ Oslo Gardermoen	23 min

DAGLIGVARE

Meny Skjetten PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Skjettentoppen	10 min

VARER/TJENESTER

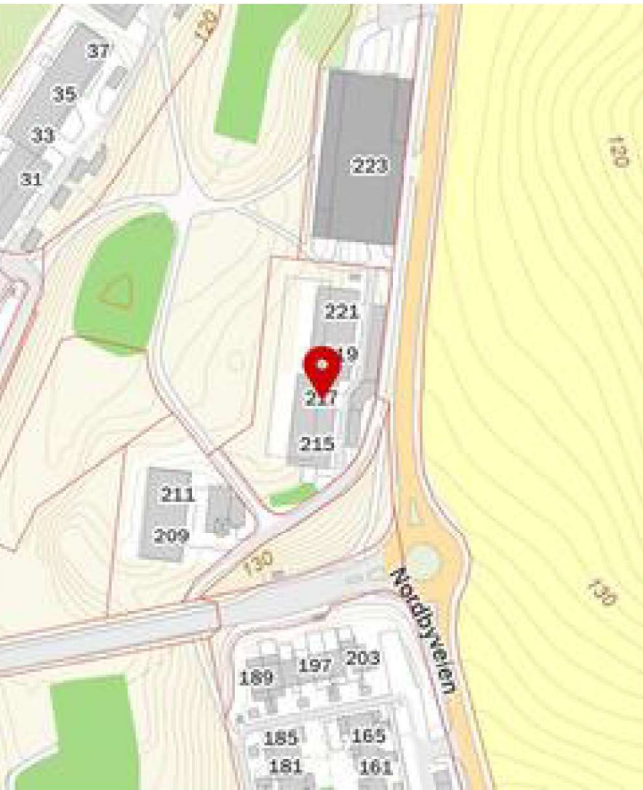
📦 Skjetten Nærsenter	8 min
🏪 Boots apotek Skjetten	8 min

SPORT

⚽ Riihimäki Ballspill	1 min 0.1 km
⚽ Karisveien ballplass Ballspill	7 min 0.6 km
🏊 Fresh Fitness Strømmen	7 min
🏊 Just Padel Hellerudsletta	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Solvangen 39 - Lillestrøm kommune	6 min
🚗 Kople Meny Skjetten	7 min



Boligen ligger også i nærheten til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper, Nebbursvollen Friluftsbad i Lillestrøm, og flott tursti langs Nitelva, for å nevne noe. Skjettenåsen er et flott turområde som mange kanskje ikke kjenner til. Her kan du rusle rundt i skogen, relativt nær E6, uten å høre annet enn skogens lyder. Flotte turmuligheter for hele familien! Skulle været forhindre utendørstreningen finner du blant annet SATS, Fresh Fitness og Crossfit i Lillestrøm samt flere treningssentre på Strømmen og i

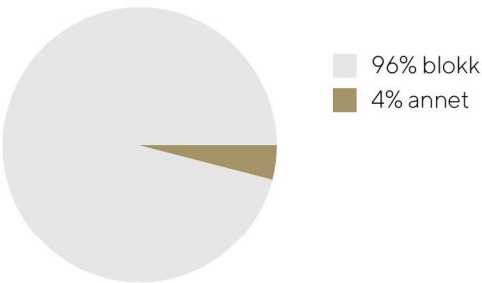
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

nærliggende område. Populære Hinderskogen klatrepark finner du i Hellaveien.

Leiligheten har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny Skjetten, Coop Extra på Skjettentoppen og Joker Sagdalen som er søndagsåpen. Skjetten senteret ligger ca. 5 mi unna,og har godt og variert utvalg av butikker som apotek, Nille, blomsterbutikk, frisør, post, tannlege og legesenter. Fra Skjetten er det ca. 7 minutter med bil til Strømmen, eller bussen som bruker i underkant av 10 minutter. På Strømmen finner du blant annet et av Norges største kjøpesentre, Strømmen Storsenter som kan friste med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. 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.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Ca.2 minutters gange til bussholdeplass "Nordens vei". I rushtiden går det Expressbuss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 min. Nærmeste togstasjon heter Sagdalen. Kollektivt knutepunkt i Lillestrøm med tog inn til Oslo S hvert

BOLIGMASSE



10. minutt eller Gardermoen som nås på kun 14 minutter med flytoget.

Kort avstand til Gjellerås barneskole, Skjetten barneskole og Stav ungdomsskole. Gjellerås barneskole ligger i Karisveien, like i nærheten. Fra boligen er det under 10 minutters rolig gange til skolen, som har ca. 530 elever, fordelt på 22 klasser fra 1.-7. trinn. Skolen ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2008. Skolen er fullt rehabilitert med nytt tilbygg som rommer gymsal, samlingssal og musikkrom. Alle klasserom har digitale tavler. Uteområdene er pusset opp, med lekeapparater og beplantning. Ungdomskolen på Skjetten heter Stav skole og ligger i overkant av barneskolen. Svømmehall ligger ved Skjetten skole.

SKOLER

Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	4 min 2.1 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	5 min 2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	23 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 3.7 km

BARNEHAGER

Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	12 min 1.1 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	15 min 1.4 km

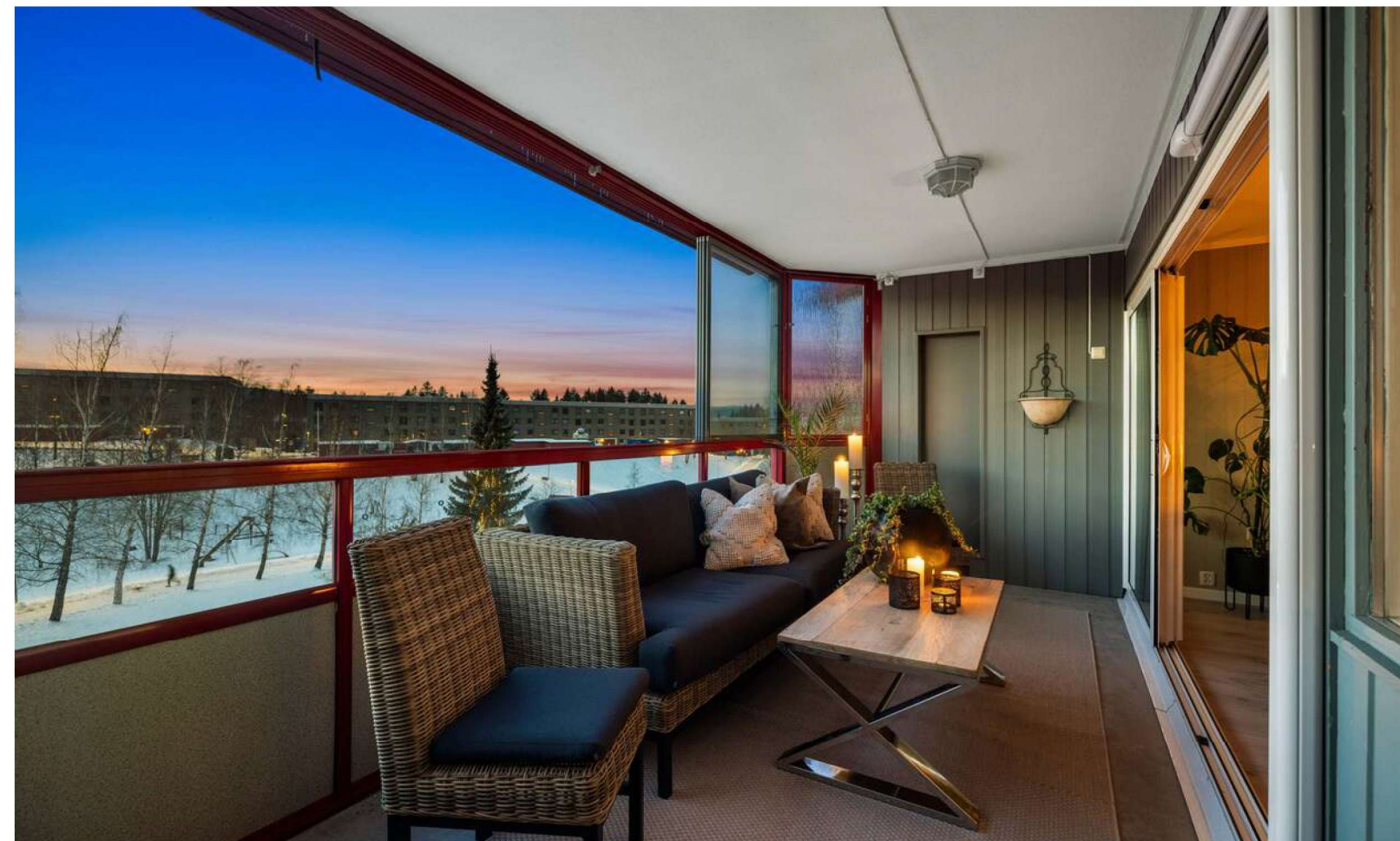


Bebyggelse
Området består av rekkehus, leiligheter og noe næring.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

VELKOMMEN TIL
NORDBYVEIEN 217





15 KVM INNGLASSET
OG VESTVENDT
BALKONG

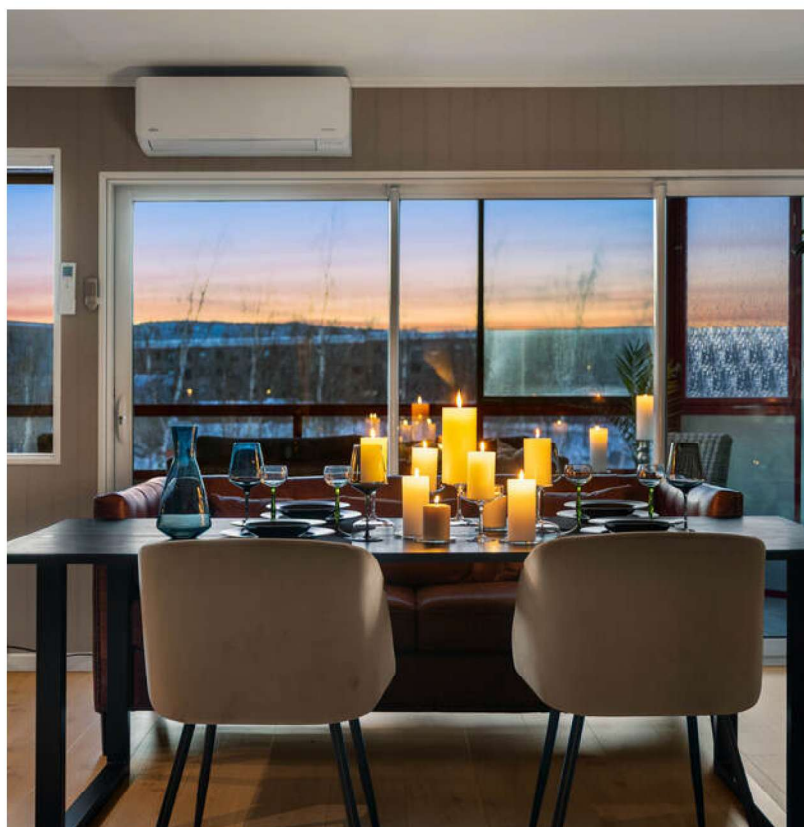
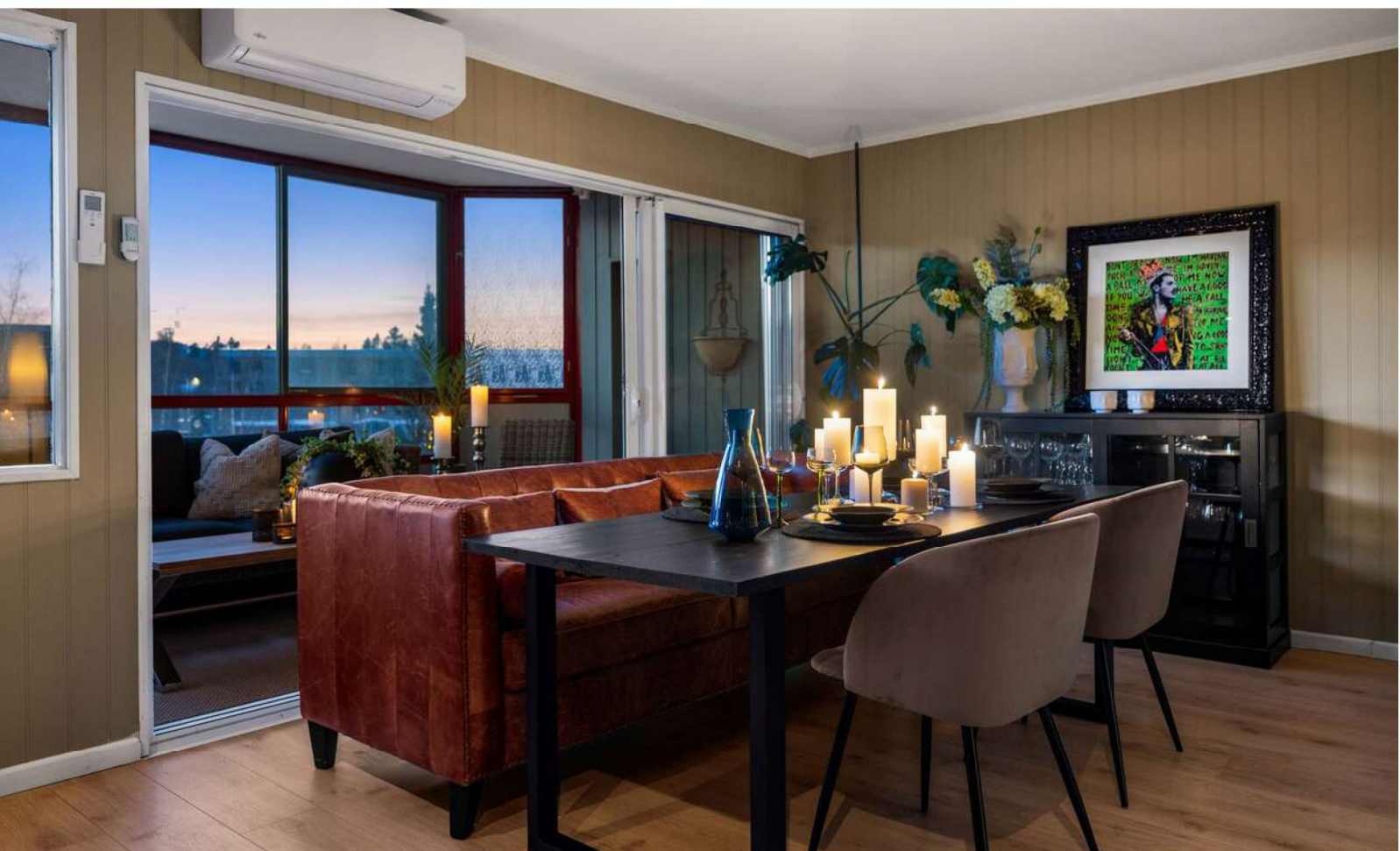


ÅPEN OG HYGGELIG
UTSIKT FRA BALKONGEN

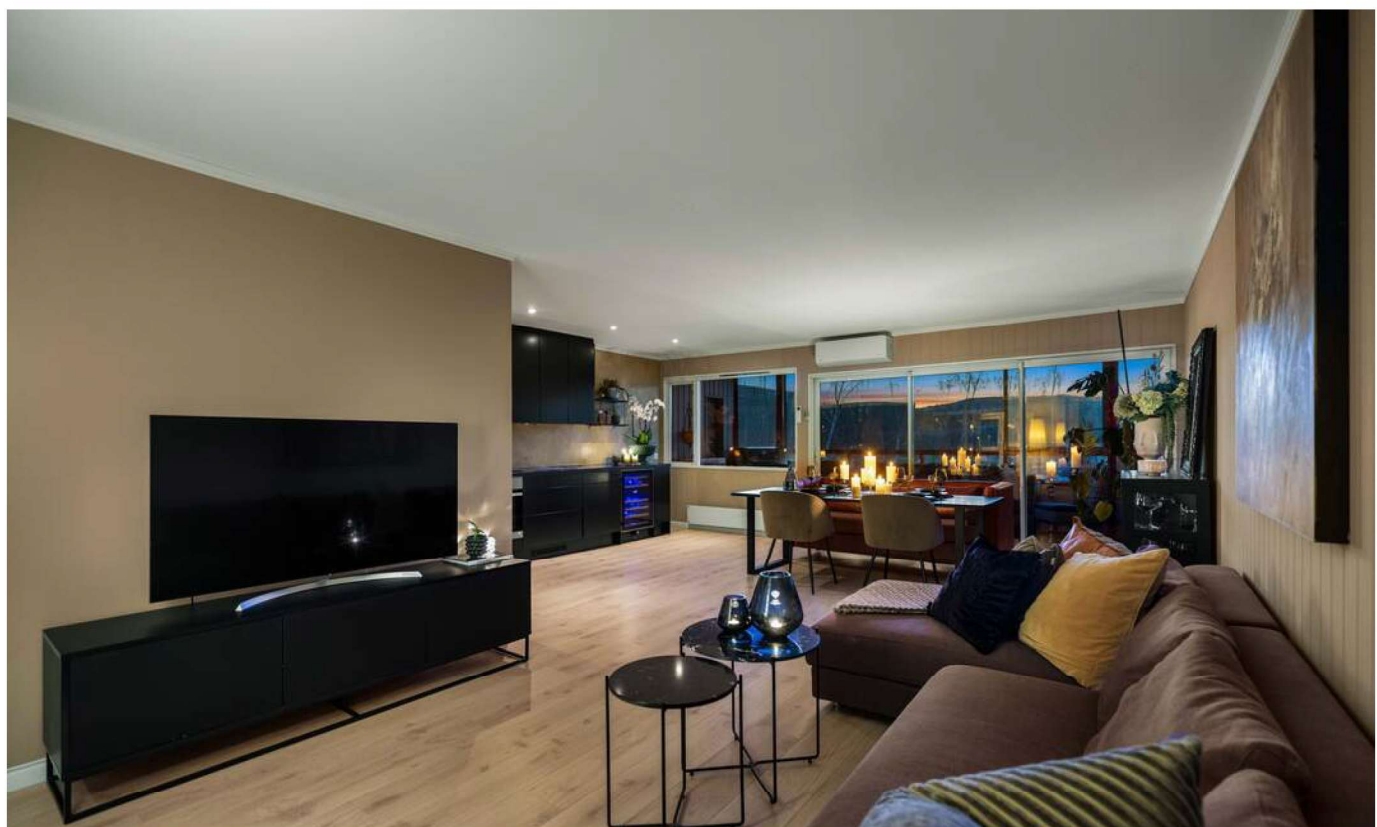


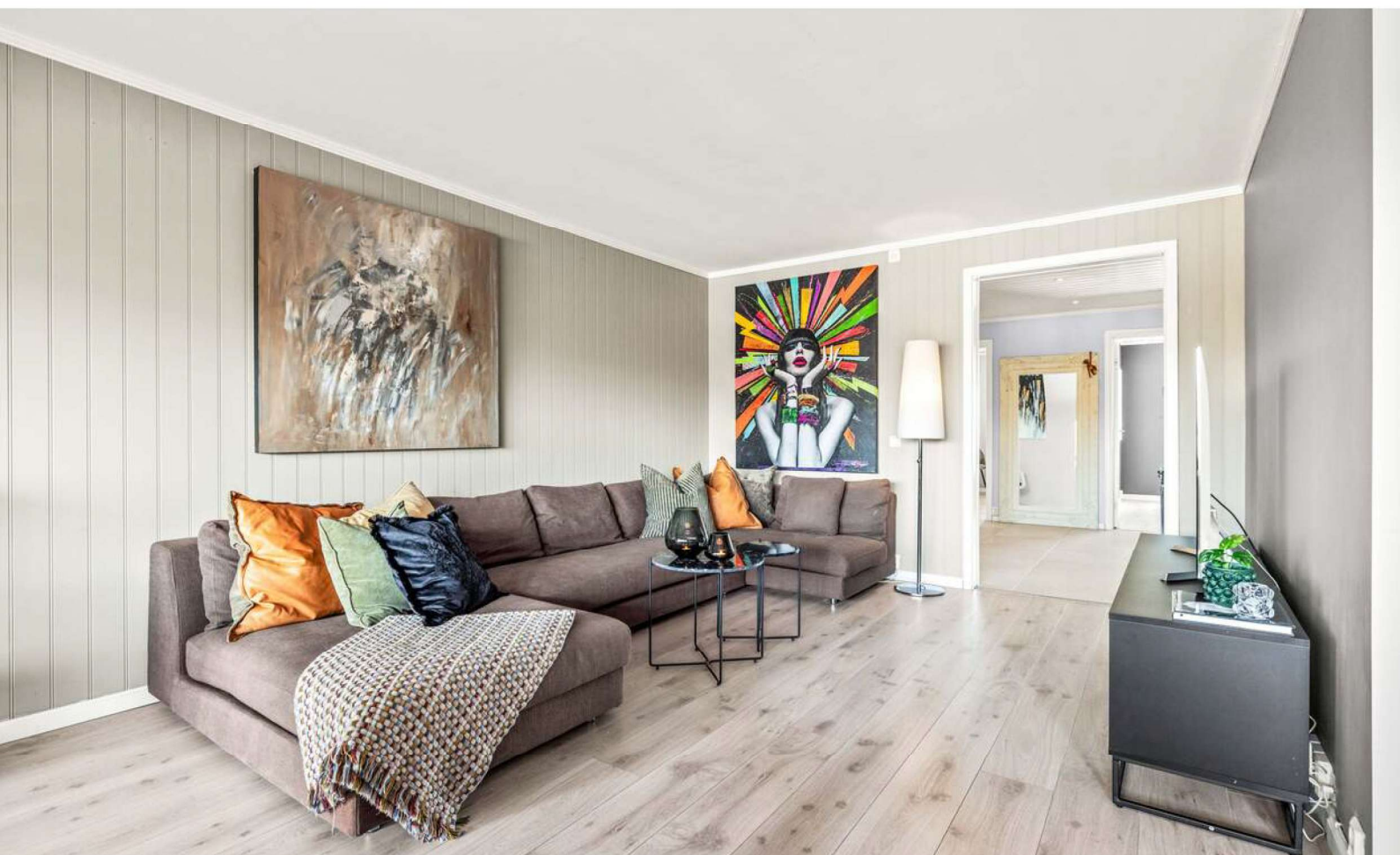






ÅPENT ALLROM MED
STUE OG KJØKKEN.
VARMEPUMPE FRA
2024.

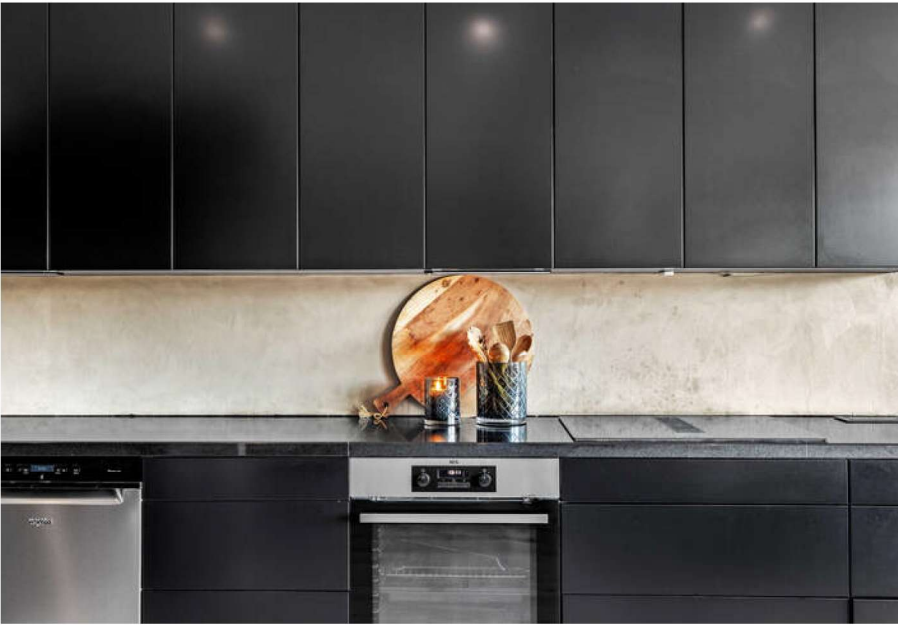






KJØKKEN FRA 2021

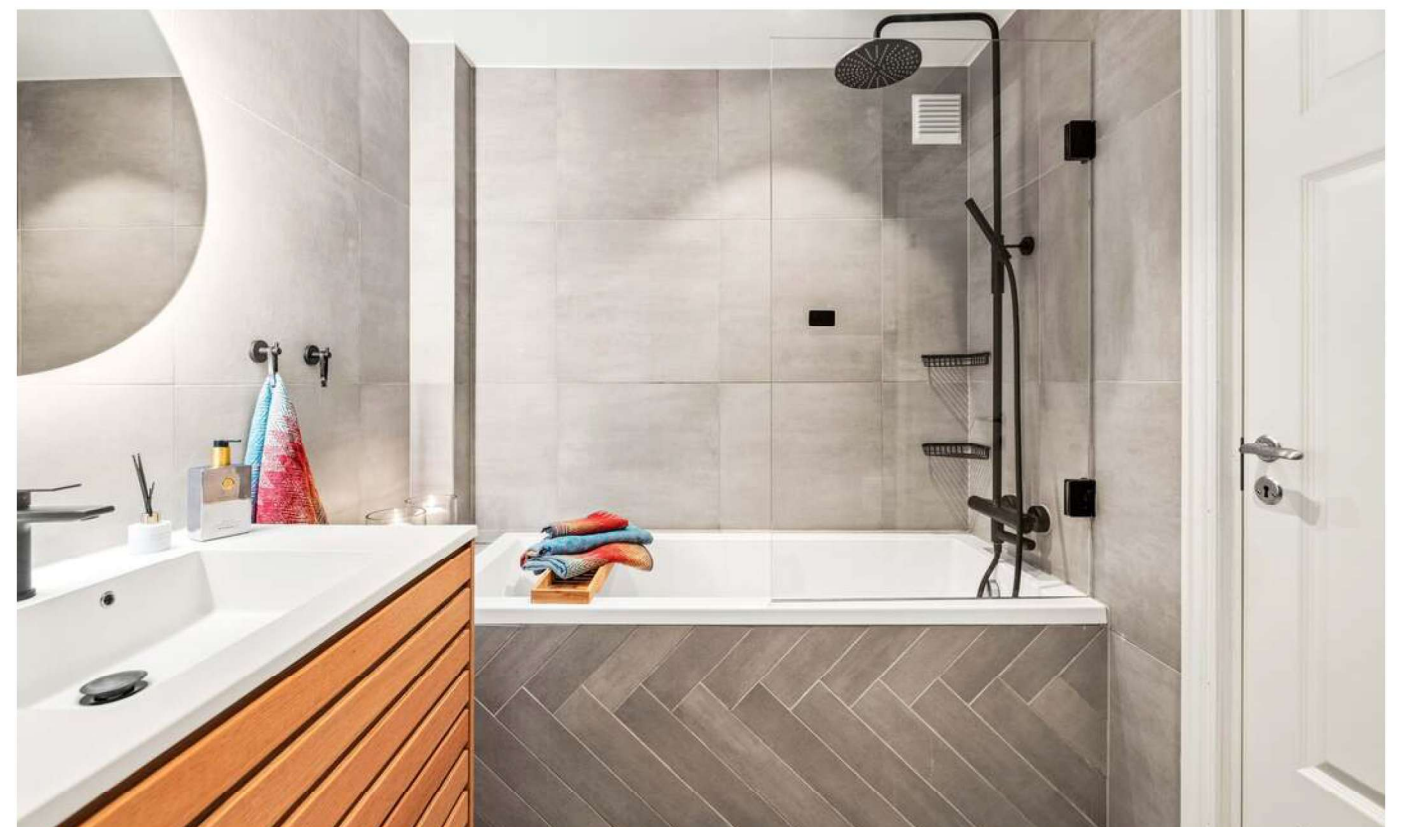
Kjøkkenet er utstyrt med underlimt kum, og integrerte hvitevarer som platetopp m/ventilator (kullfilter), stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, vinskap og kombiskap med kjøl og frys som medfølger.



TO FINE BADEROM

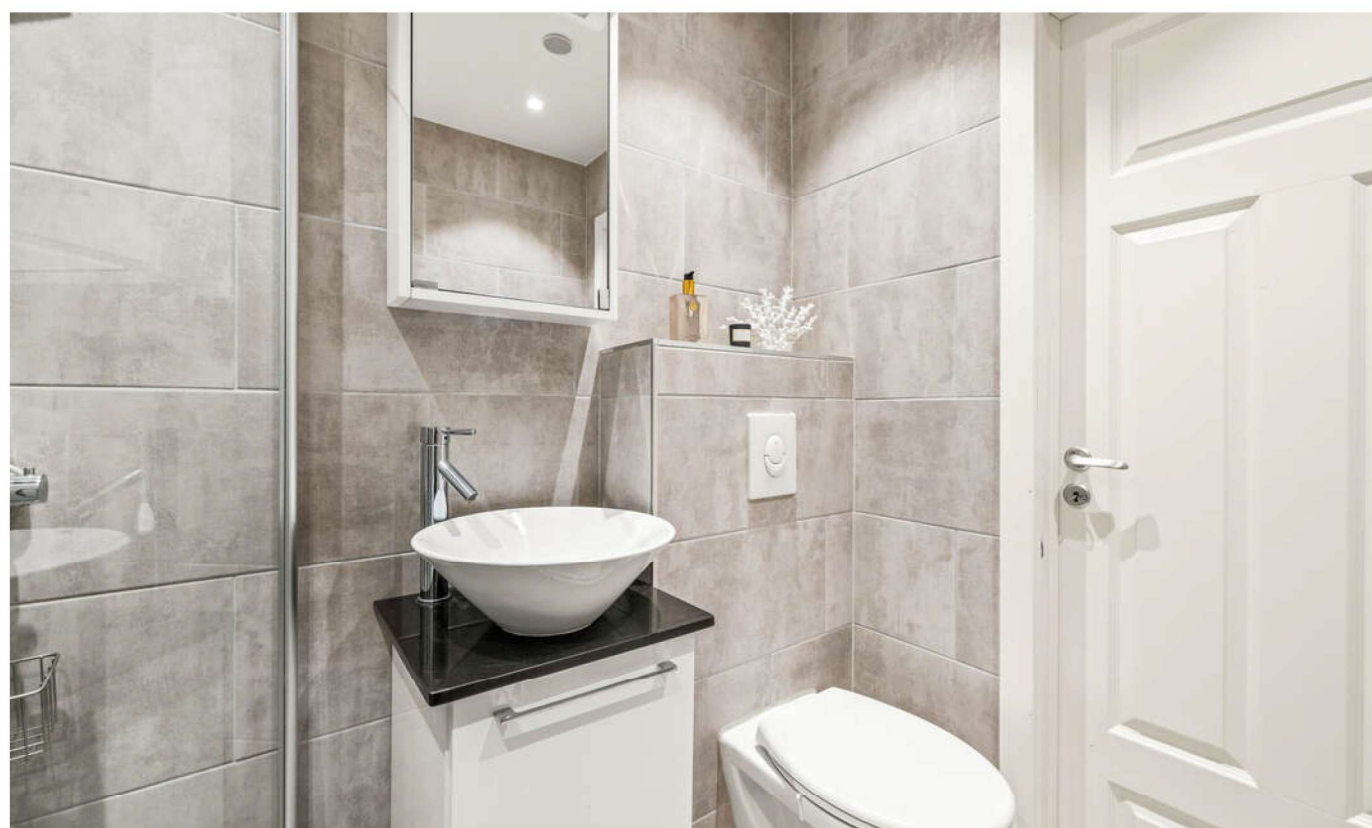
Leiligheten har to delikat bad, som begge er pusset opp med moderne uttrykk.

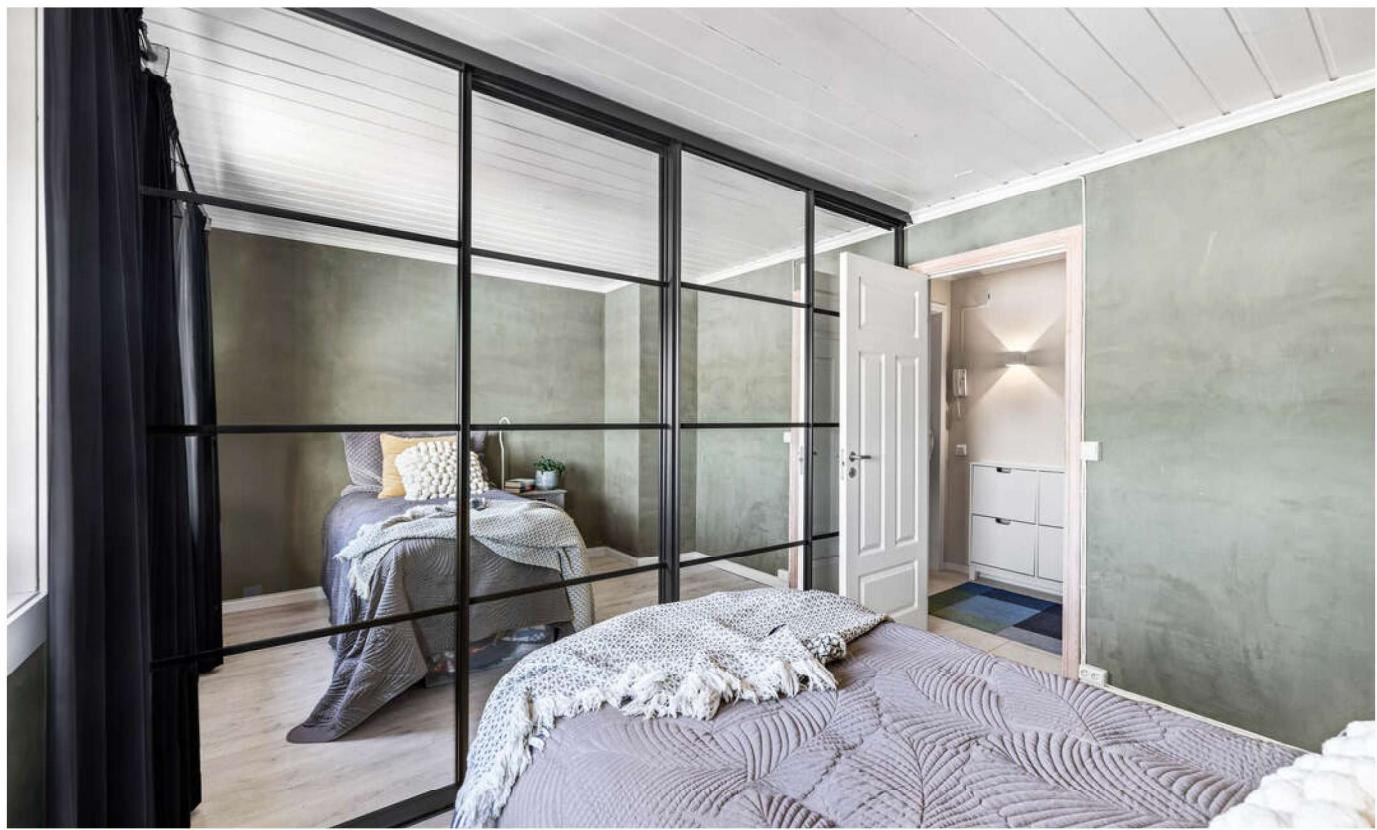
Badet nærmest kjøkkenet ble pusset opp i 2020.





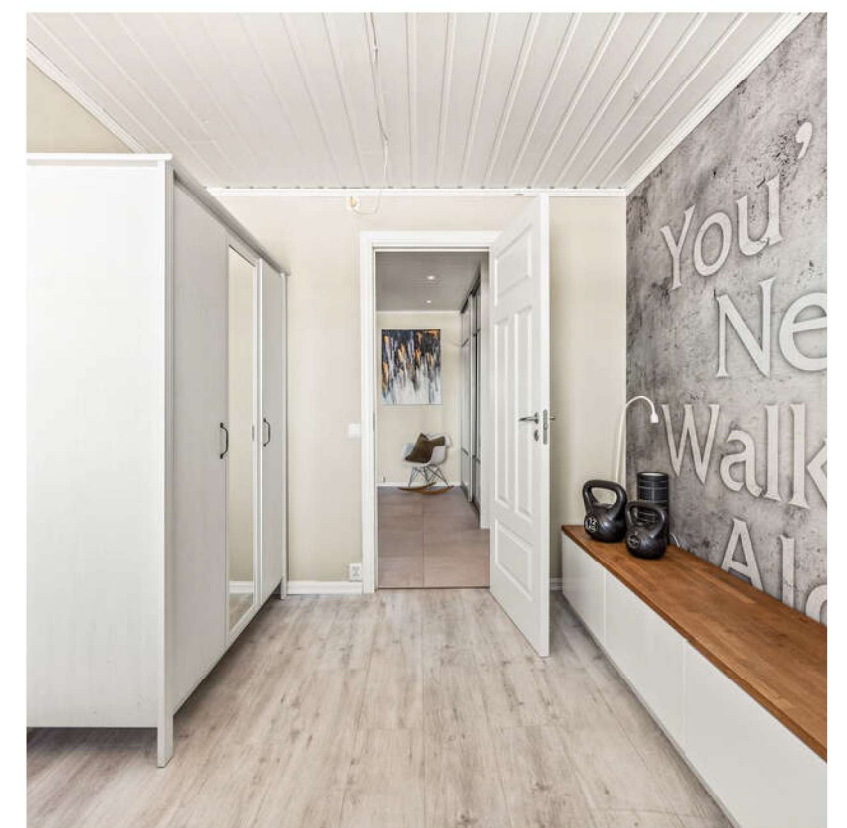
Det andre badet ble pusset opp i 2016, og har opplegg for vaskemaskin.







TRE GODE SOVEROM
MED
GARDEROBESKAP.



STOR OG INNBYDENDE
GANG MED FLISLAGT
GULV, VARMEKABLER,
DOWNLIGHTS OG
KODELÅS PÅ
YTTERDØREN



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer - soverom: På foringene på vinduene på soveromsiden, er det registrert noe oppsprekking og misfarging som kan minne om fukt. Det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen.
- Vindu - kjøkken: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder.
- Innvendige overflater: Stue/kjøkken gulv med enkelte lokale skader, særlig rundt skilleveggen mellom stuen og kjøkkenet. Det er i tillegg avdekket enkelte svellinger i noen skjøter i gulvet. Rundt flislegging i gangen, og inn mot dører, listverk og lignende avslutninger, er det noe manglende silikon o.l.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Ca 18 mm nivåforskjell målt i stue/kjøkken.
- Bad/vaskerom - overflater vegger og himling: Misfarging i silikonfuge mellom gulv og vegg, og vegg/veggi dusjhjørnet.
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Sprekk i servantens overflate. Typiske svelleskader på døren mot terskelen.
- Bad/vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Bad 2 - Overflater vegger og himling: Misfarging i silikonfuge mellom gulv og badekarsvegg, samt badekaret og veggen.
- Bad 2 - Overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Bad 2 - sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning. Det er manglende tilkomst og ventiler under innmurt badekar.
- Kjøkken - avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Vannledninger - øvrig: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist rustdannelser på jernrør.
- Vannledninger - rør-i-rør: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Varmtvannstank: Berederen er innkasset på en måte som hindrer visuell kontroll av elektrisk tilkobling, rørtilkoblinger og sikkerhetsventil.

Generell beskrivelse av boligen:
Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass, og brann- og lydklassifisert entrédør.
Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål/glass med adkomst fra stue/kjøkken.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater, og fliser på bad.
Innvendige tak har malte plater.
Bygget har etasjeskillere i betong.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Rør i rør system med fordelingskap på badene (2stk).
Vanninntak og stoppekran i skap.
Slik takstmann forstår fremvist dokumentasjon, ble rørskapet i leiligheten etablert i 2016 på rommet som ble rehabilitert i 2020. Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luke i badekaret (rett over sluket). Øvrig røropplegg har ukjent alder, men med komponenter som trolig kan dateres tilbake til byggeår (stoppekran, røropplegg i kjøkkenet). Det er avløpsrør av plast.
Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet nærmest kjøkkenet og kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer. Luft/luft varmepumpe.
Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislagt kasse. Eier informerer om at den var ny i 2024.
Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten.
Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Oppgraderinger/vedlikehold (informasjon fra selger):
2024 - Ny varmtvannsbereder.
2024 - Installert varmepumpe.
2023 - Utbedring etter el.kontroll.
Dagens eier har lagt nytt gulv på soverommene og i gangen, samt malt overflater.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 22.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i p-hus (nr 183).
Det er felles ladeplass ute.
Parkeringshuset gjennomgikk omfattende strukturell oppgradering 2023/24 (betong og fasadevedlikehold).
Det er ingen planer om ytterligere påkostninger av p-huset..

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad, og 3 soverom.
Vestvendt innglasset balkong på ca. 15 kvm.

Bruksrett til bod i kjeller på ca. 2 kvm.
Bruksrett til utebod på ca. 2 kvm.
Garasjeplass i felles anlegg.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 96 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 15 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm
- Totalt BRA: 115 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Iredje etasje:
- Totalt BRA: 96 m²
- BRA-i: 96 m²
- BRA-b: 15 m²

To boder:
- Totalt BRA: 4 m²
- BRA-e kjellerbod: 2 m²
- BRA-e utebod: 2 m²

Leiligheten er målt til 95,7 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 96 m².
Innglasset balkong er målt til 14 m², men vegg mellom stuen/kjøkkenet og den innglassede balkongen hensyntas i arealet og arealet rundes opp.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Leiligheten rom for rom:

Entré/gang:
Leiligheten har en stor, lys og åpen entré/gang med god plass til oppbevaring av yttertøyet. Gangen ble nylig oppgradert med nytt flislagt gulv med varmekabler, og malte flater. Det er montert skyvedørsgarderobe med plass til jakker, og i tillegg er det god plass til både knagger og hyller. Fin belysning med downlights i taket. Ytterdøren er brann- og lydklassifisert, og det er installert praktisk kodelås.
(I entreen er det opprinnelig bod på godkjente tegninger. Bodene er fjernet og gjort om til en del av gangen. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent.)

Stue og kjøkken:
Videre inn i leiligheten kommer du til et romslig allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som gir mye lysinnslipp, lyst laminatgulv og lysmalte overflater. Det er naturlig plass til sofagruppe og tv, samt spisebord nærmest kjøkkenet. Varmepumpe ble installert i 2024.

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra stuen og samtidig i åpen løsning. Kjøkkenet ble pusset opp i 2021 og har lekker innredning med fin kombinasjon av skap og skuffer. Det er sorte slette fronter, og kompositt benkeplate i samme farge. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt kum, og integrerte hvitevarer som platetopp m/ventilator (kullfilter), stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, vinskap og kombiskap med kjøl og frys som medfølger. Det er installert komfyrvakt. Downlights i himlingen.



Innglasset balkong:

Utenfor stue og kjøkken er det innglasset balkong, som blir en naturlig forlengelse av rommet, og som kan benyttes uansett vær- Balkongen er på ca. 15 kvm og vender mot vest og åpent fellesområde - med svært lite innsyn. Her kan du innrede sittegruppe, grill og ønsket beplantning.

To baderom:

Leiligheten har to delikate bad, som begge er pusset opp med moderne uttrykk. Badet nærmest kjøkkenet ble pusset opp i 2020, og har store vegg- og gulvfliser, samt lekre fiskebeinsfliser på badekaret. Himlingen er malt, og det er installert downlights. Badet er utstyrt med underskap med spiler og nedfelt servant, rundt speil m/belysning, veggmontert wc, samt badekar med glassvegg og regnfallsdusj. Tilknytning til sentralt avtrekk via ventil over badekaret.

Det andre badet er kombinert med vaskerom, og ligger nærmest soverommene. Badet ble pusset opp i 2016 og har tidløst uttrykk med grå fliser på vegger og gulv, mosaikkfliser i deler av dusjsonen, samt malt tak. Innredet med servantskap med skålservant, praktisk speilskap, vegghengt wc og dusjhjørne med innfellbare dører og regnfalldusj. Det er veggskap med lagringsplass i hjørnet, og opplegg/plass til vaskemaskin under.

Overstrømningsventil på veggen over dusjen som leder til tilstøtende rom med tilknytning til sentralt avtrekk.

Soverom:

Leiligheten har tre fine soverom beliggende ved siden av hverandre. Alle soverommene er innredet med garderobeskap, og det er videre plass til dobbeltseng og nattbord.

Oppvarming

Panelovn.
Varmepumpe.
Varmekabler på begge bad og entré.

Energimerking

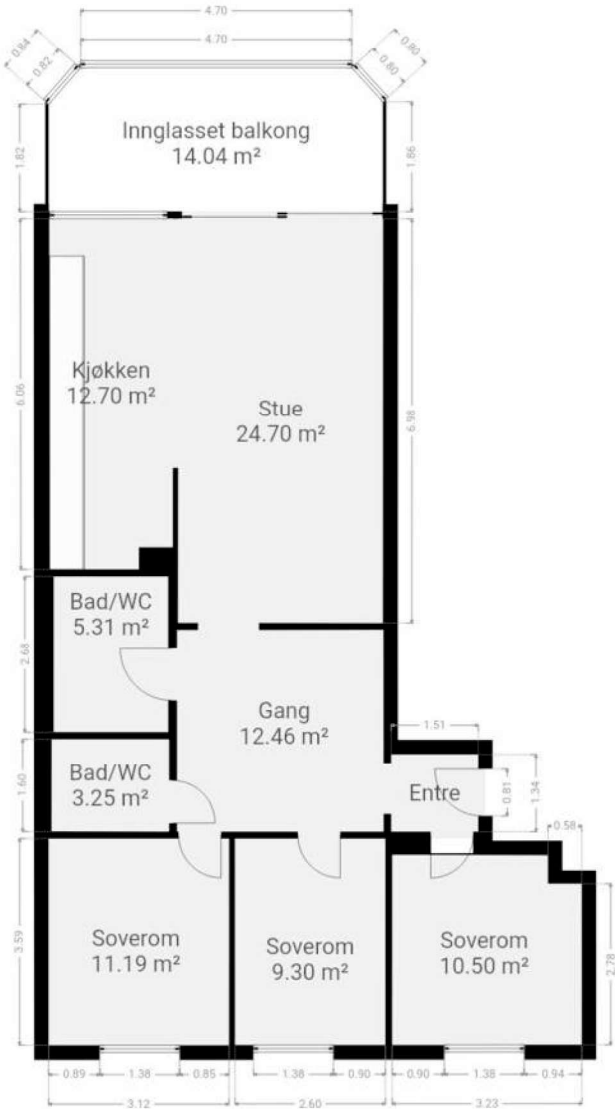
Energimerke D og oppvarmingskarakter GUL.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.

Notater

PLANTEGNING



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 4 555 kvm, Eierform: Eiet tomt

Store og fine fellesområder med hage og lekeplass for de yngste. Asfalterte internveier.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Nordensvei borettslag, Orgnr.: 948344688
Andelsnr.: 226
Forkjøpsrettgebyr: 8406
Andel fellesgjeld: 311002, Andel fellesformue: 60128
Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Borettslaget består av 81 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.
Nordensvei Borettslag eier 30 % av Sameiet Skjetten garasjehus.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:
Årsregnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. -7 398 872,- og et negativt årsresultat på kr. -8 450 975,-.
Årsaken til underskudde var pga rehabilitering av garasjeanlegget.

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

Ifølge styret er ingen vedtatte planer om økning av fellesgjeld eller større vedlikeholdsarbeid.
Borettslaget har hatt inspeksjon av soilrør av Serwent TT teknikk, konklusjonen var at det ikke var akutte behov for vedlikehold/utskifting. Styre vil innkalle til beboermøte for gjennomgang av rapporten. Leilighetene er fra 1975 og det vil være anbefaling fra styre at det soilrørene trekkes med ny strømpe.

Forkjøpsrett

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

Forretningsfører

BORI (63 89 02 00)

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 84949193

Felles byggforsikring i borettslaget. Beboer må tegne egen innboforsikring.

Sikringsordning

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 951 360 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 805 441 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 7 292,-
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, stipulerte avdrag, stipulerte rentekostnader, parkeringsplass, grunnpakke tv/internett, drift og vedlikehold m.m.

Fordeling av månedlige felleskostnader:

Felleskostnader kr. 5 124,-
Parkeringsplass kr. 500,-
Stipulerte avdrag kr. 438,-
Stipulerte rentekostnader kr. 1 230,-

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr kr 311 002,-
Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 60 128,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 31.01.2026 kr. 20 067 249,-

Spesifikasjon av lån:
Bank: Handelsbanken
Type lån: Annuitetslån
Terminer pr år: 12
Info pr: 31.01.2026
Total restgjeld:11 170 871,-
Andel saldo: 170 352,-

Kjerneinformasjon

Løpetid: 14.02.24 - 27.02.54
Rente: 4,85%

Bank: Handelsbanken
Type lån: Annuitetslån
Terminer pr år: 12
Info pr: 31.01.2026
Total restgjeld: 8 896 378,-
Andel saldo: 135 667,-
Løpetid: 14.02.24 - 27.02.54
Rente: 4,85%

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 27.05.1975.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering og påbygg boder, datert 13.11.2015.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
I entreen er det opprinnelig bod i disse leilighetene. Boden er fjernet og gjort om til en del av gangen. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Ellers er bad, toalettrom og vaskerom gjort om til 2 baderom. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Kjerneinformasjon

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1970/1234-2/8 Rettigheter iflg. skjøte 10.03.1970
Ifl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vann-kloakk,el-ledninger m.v. Fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

1977/4242-4/8 Urådighet 29.06.1977
FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Skjettenområdet datert 27.06.1969.
Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 226 Orgnr. 948344688 i Lillestrøm kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen liggert il offentlig vei, med privat innkjøring.
Offentlig tilknytning til vann og avløp.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 400 000,- (Prisantydning)
311 002,- (Andel av fellesgjeld)

4 711 002,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 406,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

18 656,- (Omkostninger totalt)

4 729 658,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Kjerneinformasjon

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst

Kjerneinformasjon

og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier
Hege Karlsen

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visninger kr. 2950,-, overtagelse kr.2 950,- og markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer . Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket
Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Simen Grefsrud

Faste løpende kostnader
Felleskostnader, eget strømforbruk, innboforsikring, evt. utvidelse av tv/internett m.m.

Dato salgsoppgave
27.1.2026



VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 71, bnr. 57
 Andelsnummer 226

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20000-1818

Referansenummer: MH5626

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 2 av 24

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 3 av 24

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 4 av 24

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1975 og er med det ca 51 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Dagens eier har i botiden 2013- idag utført oppgraderinger og vedlikehold. Det er blant annet malt overflater, pusset opp kjøkken, rehabilitert bad og oppgradert deler av det elektriske anlegget. Leiligheten med innvendige overflater, badene og kjøkken, fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål/glass med adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar fra eier;
I botiden er det lag nye gulv på soverommene og i gangen. Det er i tillegg malt overflater.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt på soverommet nærmest entreen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 15 tilfeldige punkter totalt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc-nærmest soverom;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Overstrømningsventil på veggen over dusjen som leder til tilstøtende rom med tilknytning til sentralt avtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjsone.

Pusset opp i 2016. Det foreligger skriftlig dokumentasjon fra utførende datert 2016.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er ikke mulig å bore i et område hvor det ville vært hensiktsmessig å bore. Det mest fornuftige for en slik boring ville vært fra tilstøtende bad, eller naboleilighet, og inn mot dusjsonen. Fra soverommet er neste mulighet, men her var det stort garderobeskap. Å bore et par meter fra området hvor det er størst sjanse for uønsket fukt anses som ikke hensiktsmessig.

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

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

Bad/wc-nærmest kjøkken;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med dusjmuligheter og skjermvegg i glass. Veggmontert toalett. Tilknytning til sentralt avtrekk via ventil over badekaret.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under badekaret i fotenden.

Pusset opp i 2020. Det foreligger skriftlig dokumentasjon fra utførende datert 2020.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sentralavtrekk med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel. "Papirtest" utført og funnet i orden.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, vinskap, micro og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator i koketoppen med kullfilter.

Kommentar;

Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 5 av 24

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er pusset opp i 2021, og sånn sett er det Tek 17 som er gjeldende. TEK 17 krever lekkasjesikring, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intreffer ikke disse kravene. Lekkasjesikring er likevel en fornuftig installasjon og anbefales alle.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på badene (2stk). Vanninntak og stoppekran i skap.

Kommentar;

Slik jeg forstår fremvist dokumentasjon, ble rørskapet i leiligheten etablert i 2016 på rommet som ble rehabilitert i 2020.

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luke i badekaret(rett over sluket).

Kommentar;

Øvrig røropplegg har ukjent alder, men med komponenter som trolig kan dateres tilbake til byggeår(stoppekran, røropplegg i kjøkkenet)

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

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet nærmest kjøkkenet og kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislagt kasse. Det er opplyst at berederen er fra ca. 2024, men dette er ikke dokumentert. Berederen er i drift på befaringstidspunktet. Det er etablert en spalte i konstruksjonen som gir mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann.

I henhold til rapportinstruksen skal det foretas vurdering av berederens alder, elektriske tilkobling, avrenning ved eventuell lekkasje samt fundament/underlag. På grunn av berederens innkassing er det ikke mulig å foreta visuell kontroll av disse forholdene ved befaring.

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

[Gå til side](#)

Under dette punkt og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.

Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon.
Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

I entreen er det opprinnelig bod i disse leilighetene. Boden er fjernet og gjort om til en del av gangen. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Ellers er bad, toalettrom og vaskerom gjort om til 2 baderom. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

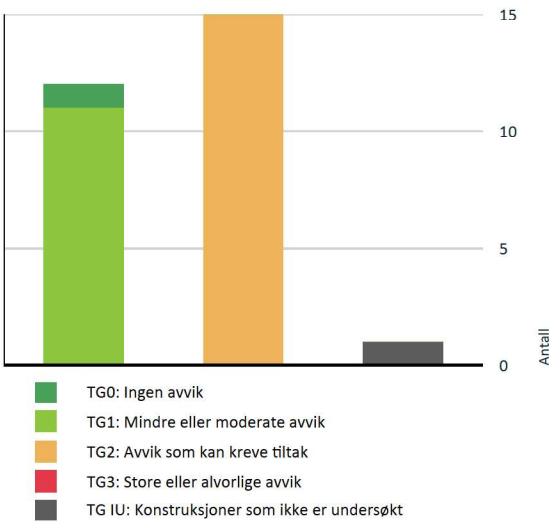
Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest soverom > Tilleggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - Soverom [Gå til side](#)

Utvendig > Vindu-Kjøkken [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger -Rør i rør [Gå til side](#)

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

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest soverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest soverom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest soverom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest kjøkken > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest kjøkken > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest kjøkken > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest kjøkken > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

UTVENDIG

TG 2 Vinduer - Soverom

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På foringene på vinduene på soveromsiden, er det registrert noe oppsprekking og misfarging som kan minne om fukt. Det ble kontrollert med fuktsøker, og det ble ikke avdekket forskjeller i verdier mellom områder med symptomer og områder uten symptomer. Jeg klarer heller ikke finne åpenbare grunner til at dette kan ha oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Får å lukke avviket må foringene skiftes/males, men før dette eventuelt gjøres er det viktig å avklare årsaken med sikkerhet. Utbedrer man noe uten å utbedre årsaken til at det oppstår, vil symptomer komme tilbake.



TG 2 Vindu-Kjøkken

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1974 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduet per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduet, som er fra 1974, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Entredør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål/glass med adkomst fra stue/kjøkken.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar fra eier;

I botiden er det lag nye gulv på soverommene og i gangen. Det er i tillegg malt overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stue/kjøkken gulv med enkelte lokale skader, særlig rundt skilleveggen mellom stuen og kjøkkenet. Det er i tillegg avdekket enkelte svellinger i noen skjøter i gulvet.

Rundt flislegging i gangen, og inn mot dører, listverk og lignende avslutninger, er det noe manglende silikon o.l

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må gulvet i stue kjøkken sannsynligvis skiftes, da det nok ikke lar seg utbedre lokalt. Overganger, silikonering og andre tilsvarende avslutninger, må også kompletteres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt på soverommet nærmest entreen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 15 tilfeldige punkter totalt.

Vurdering av avvik:

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

Ca 18 mm nivåforskjell målt. Nivåforskjellen ble målt fra laserens utgangspunkt midt i stuen og til leilighetskillevegg i motsatt retning av kjøkkenet.

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.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnische med innfellbare dører i glass. Veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Overstrømningsventil på veggen over dusjen som leder til tilstøtende rom med tilknytning til sentralt avtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjsone.

Pusset opp i 2016. Det foreligger skriftlig dokumentasjon fra utførende datert 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging i silikonfuge mellom gulv og vegg, og vegg/veggi dusjhjørnet. Det er trolig utviklet svertesopp som følge av fukt og mangelfull rengjøring over tid.

Lite bruk av ventilasjon og oppvarming, kombinert med utilstrekkelig renhold i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugene bør byttes ut, og området rengjøres grundig. I tillegg anbefales det å sikre god ventilasjon og jevn oppvarming i rommet. Kan føre til uønsket lukt, videre soppvekst og potensiell forverring av innemiljøet.

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på Innredning.

Punkt 1;

Spekk i servantens overflate.

Punkt 2;

Typiske svelleskader på døren mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Punkt 1;

For å lukke avviket, må servanten utbedres. Det er likevel ikke tegn til lekkasje til tross for sprekken og risikoen på befaringsstidspunktet vurderes som lav.

Punkt 2;

For å lukke avviket, må svelleskader utbedres/dørbladet skiftes. Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

TO 2 Ventilasjon

Overstrømningsventil fra badet til tilstøtende bad tilknyttet sentralavtrekket. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Løsningen sidestilles med naturlig ventilasjon og dette understøttes av blant annet svellinger på dørbladet, som er et tegn på mangelfull ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 10 av 24

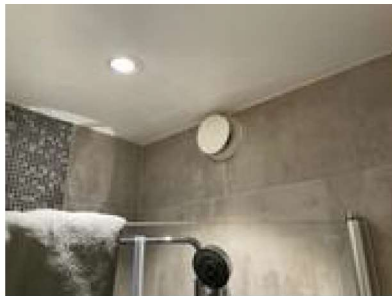
Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader. Det er trolig en sammenheng mellom observasjoner i dusjonen (misfarging), og på dørbladet(svellinger). Det er likevel ikke sikkert det lar seg gjøre å montere et eget mekanisk avtrekk fra rommet.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke mulig å bore i et område hvor det ville vært hensiktsmessig å bore. Det mest fornuftige for en slik boring ville vært fra tilstøtende bad, eller naboileilighet, og inn mot dusjonen. Fra soverommet er neste mulighet, men her var det stort garderobeskap. Å bore et par meter fra området hvor det er størst sjanse for uønsket fukt anses som ikke hensiktsmessig.

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

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

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med dusjmuligheter og skjermvegg i glass. Veggmontert toalett. Tilknytning til sentralt avtrekk via ventil over badekaret.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under badekaret i fotenden.

Pusset opp i 2020. Det foreligger skriftlig dokumentasjon fra utførende datert 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging i silikofuge mellom gulv og badekarsvegg, samt badekaret og veggen. Det er trolig utviklet svertesopp som følge av fukt og mangelfull rengjøring over tid.

Lite bruk av ventilasjon og oppvarming, kombinert med utilstrekkelig renhold i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugene bør byttes ut, og området rengjøres grundig. I tillegg anbefales det å sikre god ventilasjon og jevn oppvarming i rommet. Kan føre til uønsket lukt, videre soppvekst og potensiell forverring av innemiljøet.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TO 2 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 11 av 24

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

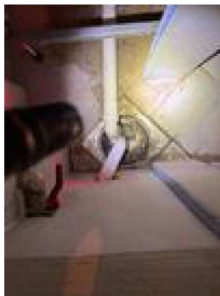
Det er kun registrert ca. 10 mm høydeforskjell innenfor dusjonen. Dette er lavere enn anbefalt minimum for fall i henhold til preakseptert ytelse i TEK17. Løsningen kan dermed gi redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk. Vann fra badekaret ledes direkte til sluket via utenpåliggende avløpsrør.

Det ble i tillegg observert noe vann på gulvet under badekaret. Det er usikkert om dette vannet skyldes uttett rør, ikke renset sluk eller om det er fallforholdene under badekaret som gjør at vann ledes dårlig til sluket. Det er vanskelig å gjøre en skikkelig vurdering av fallforholdene under slikt innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fall som ikke oppfyller krav kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt. Det anbefales å følge med på hvordan vannet oppfører seg i bruk. Tiltak vurderes først dersom det oppstår problemer med avrenning eller symptomer på fuktskader. Ombygging anbefales normalt kun i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under badekaret. Det er inspeksjonsluke fra fotenden av badekaret mot gulvet og under løs flis på badekaret. Sluket oppleves likevel vanskelig å nå, og jeg fikk ikke ut vannlåsen. Sluket vurderes også mangelfullt renset.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør gjøres enklere tilgang for normal og periodisk kontroll og rens av sluket. Konsekvensen av å ikke få renset ett sluk er oppstuvninger fordi vannet ikke ledes vekk. Dette kan føre til lekkasjer med å følgende skader.

Sluket renses bør også renses. Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renses sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blandt annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å renses sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 12 av 24

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Punkt 1;

Løsninger med innebygd sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig. (badet nærmest soverommet har dette)

Punkt 2;

Typiske svelleskader på dørbladet mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Punkt 3;

Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterner. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig.

Punkt 2;

For å lukke avviket, må svelleskader utbedres/dørbladet skiftes. Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.

Punkt 3;

Manglende lufterister i innmurt badekar gir begrenset ventilasjon av hulrommet under karet. Dette kan føre til opphopning av fukt, redusert uttørring etter vannsøl eller lekkasjer, og økt risiko for skjulte fuktskader over tid. Det anbefales å etablere lufterist(er) til hulrommet under badekaret for å sikre ventilasjon og redusert fuktrisiko.

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel. "Papirtest" utført og funnet i orden.



Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 13 av 24

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

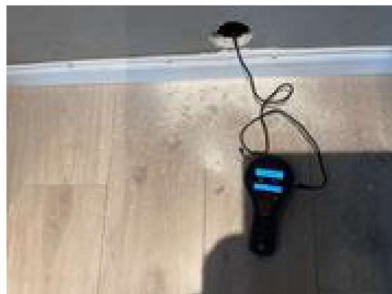
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning badet.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 22/1-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, venskap, micro og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

Kjøkkenet er pusset opp i 2021, og sånn sett er det Tek 17 som er gjeldende. TEK 17 krever lekkasjesikring, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intrefør ikke disse kravene. Lekkasjesikring er likevel en fornuftig installasjon og anbefales alle.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator i koketoppen med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

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.

Kullfilterventilator i gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innelima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger -Øvrig

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luke i badekaret(rett over sluket).

Kommentar;
Øvrig røropplegg har ukjent alder, men med komponenter som trolig kan dateres tilbake til byggeår(stoppekran, røropplegg i kjøkkenet)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.

Punkt 1;
Det er etablert nytt rør-i-rør-system på badene etter 2016 og 2020, men i kjøkkenbenken er det observert kobberør, som trolig er fra tidligere. Dette tyder på at deler av anlegget ikke ble fornyet da resten ble oppgradert. Kobberørene er ikke del av et lekkasjesikret system og har usikker alder.

Punkt 2;
Det er avdekket noe rust på selve stoppekransen under badekaret.

Konsekvens/tiltak

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

Punkt 1;

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk - og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

Punkt 2;

Over tid kan videre korrosjon føre til redusert funksjon, blant annet at stoppekransen blir vanskelig å operere eller ikke stenger tett ved behov. Dette kan medføre økt risiko ved en eventuell vannlekkasje, da det kan bli vanskelig å stenge vanntilførselen raskt. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting av stoppekransen til moderne løsning ved tegn til videre rustutvikling, lekkasje eller i forbindelse med annet rørarbeid. Kontroll og eventuell utskifting bør utføres av fagperson.

TG 2 Vannledninger -Rør i rør

Rør i rør system med fordelingskap på badene (2stk). Vanninntak og stoppekran i skap.

Kommentar;
Slik jeg forstår fremvist dokumentasjon, ble rørskapet i leiligheten etablert i 2016 på rommet som ble rehabilitert i 2020.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet nærmest kjøkkenet og kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 14 av 24

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislagt kasse. Det er opplyst at berederen er fra ca. 2024, men dette er ikke dokumentert. Berederen er i drift på befaringstidspunktet. Det er etablert en spalte i konstruksjonen som gir mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann.

I henhold til rapportinstruksen skal det foretas vurdering av berederens alder, elektriske tilkobling, avrenning ved eventuell lekkasje samt fundament/underlag. På grunn av berederens innkassing er det ikke mulig å foreta visuell kontroll av disse forholdene ved befaring.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Berederen er innkasset på en måte som hindrer visuell kontroll av elektrisk tilkobling, rørtilkoblinger og sikkerhetsventil. Berederens alder kan ikke dokumenteres. Eventuell lekkasje vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig, til tross for etablert spalte for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til berederens faktiske tekniske tilstand. Eventuelle feil, begynnende lekkasjer eller svakheter i installasjonen kan forbli uoppdaget. Det anbefales å sikre bedre inspeksjonsmulighet via større inspeksjonsluke eller tilsvarende løsning, samt å innhente dokumentasjon på alder og installasjon dersom dette er tilgjengelig. Ved fremtidig ombygging eller utskifting bør berederen plasseres på et sted som gir bedre tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

Begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for at lekkasjer fra bereder eller tilhørende rørforbindelser ikke oppdages på et tidlig stadium. Manglende kontroll av elektrisk tilkobling kan også innebære en økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og personsikkerhet over tid. Samlet sett innebærer løsningen en høyere usikkerhet sammenlignet med beredere som er plassert åpent eller med full inspeksjonstilgang.



Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføring og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Ja – bytte av sikringskap . med kursfortegnelse . MP elektro AS – orgnummer.... Foretaket slettet bra Brønnøysundersregisteret 2020 (Jobb utført februar 2020)

Ja varmekabler på begge badene og i gangen.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Nei – oppnår ikke kontakt med utførende firma da det er slettet i Brreg.
Ikke samsvarserklæring men faktura/ordrebeholdelse, på utført jobb på badene eller gangen.

JA . på kjøkkenet se samsvarserklæring i fra Bravide på utført elektrikerjobb på kjøkken samt utført jobb ang mangler/feil fra Eltilsyn

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 15 av 24

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det ble gjennomført el-tilsyn av netteier i 2023. Under tilsynet ble det avdekket forhold som er dokumentert utbedret, og saken er registrert som avsluttet hos Elvia. Det foreligger melding om avsluttet tilsyn. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette tidspunktet.

Basert på dette anses det elektriske anlegget å ha vært gjenstand for nylig kontroll, og det er ikke avdekket forhold som tilsier økt risiko for liv og helse ved befarng. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å anbefale utvidet el-kontroll utover det tilsynet som allerede er gjennomført.

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

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

Det opplyses samtidig at det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon i form av samsvarerklæringer for alle elektriske installasjoner utført etter 1.1.1999. Samsvarerklæring er forskriftsmessig dokumentasjon på at arbeid er utført av registrert virksomhet og i henhold til regelverket som gjaldt på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon innebærer redusert etterprøvnbarhet av tidligere arbeider, men gir i seg selv ikke grunnlag for å konkludere med feil, mangler eller funksjonssvikt i anlegget.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverks høyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon.
Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkestyr
Varslingsutstyr(røykvarsler)

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Krav til røykvarsler følger av Byggeforskrift 1985, som stiller krav om røykvarsler i alle brannceller. Det er ikke registrert røykvarsler i leiligheten ved befarng, noe som gir økt risiko ved brann på grunn av manglende tidlig varslng.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Mangel på røykvarsler medfører økt risiko for personskade og tap av liv ved brann, da tidlig varslng er avgjørende for rømning. Brann kan utvikle seg over lengre tid uten at beboere varsles, særlig ved nattestid, noe som reduserer muligheten for sikker evakuering.

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

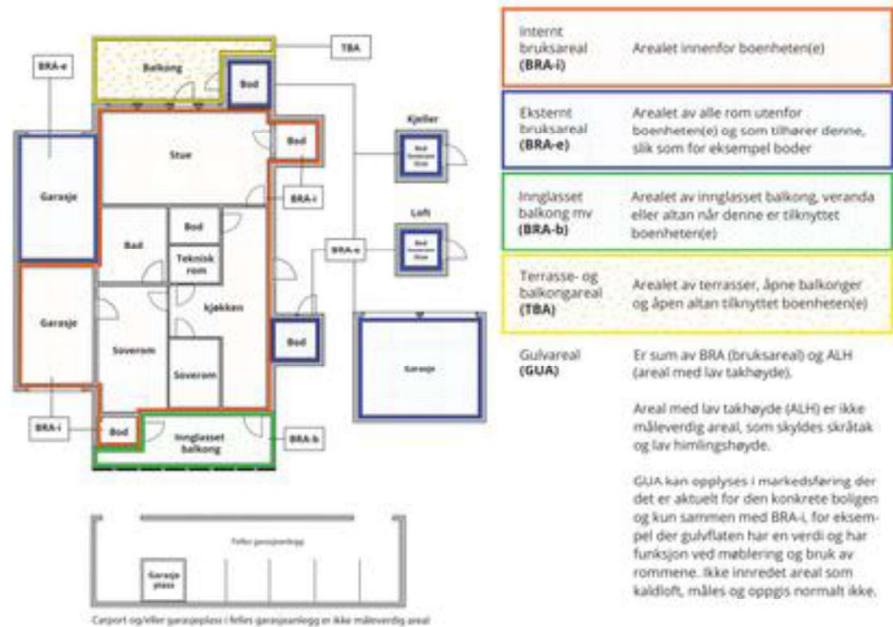
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjøvheter i og utforming av bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet, 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.

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	96		15	111	
Kjeller		2		2	
Ute		2		2	
SUM	96	4	15		
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc-nærmest soverom, bad/wc-nærmest kjøkken, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Ute		Bod	

Kommentar

-Leiligheten er målt til 95,7 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 96 m².
-Innglasset balkong er målt til 14 m², men veggen mellom stuen/kjøkkenet og den innglassede balkongen hensyntas i arealet og arealet rundes opp.
-Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket 183, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.
Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende.
Anbefales undersøkt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I entreen er det opprinnelig bod i disse leilighetene. Boden er fjernet og gjort om til en del av gangen. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Ellers er bad, toalettrom og vaskerom gjort om til 2 baderom. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Utbedring etter el kontroll 2023
-Installasjon av varmepumpe 2024
-Skiftet varmtvannsbereder i 2024

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Hege Karlsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	57		0	4555.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbyveien 217

Hjemmelshaver

Nordensvei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
I1301/NORDENSVCI BORETTSLAG	948344688	I1301	BORI DBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Karlsen I lege

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
226	60 128 31.12.2024	306 019 31.01.2026

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordbyveien 217 ligger sentralt på Skjetten med kort vei til bymessige områder som Strømmen og Lillestrøm med variert utvalg av butikker, kjøpesentre, kaféliv, restauranter og varemesse. I umiddelbar nærhet finner du Skjetten senter med ulike servicetilbud som post, lege og tannlege, butikker m.m. Skoler og barnehager er også innen gangavstand fra boligen. eiligheten ligger også i kort avstand fra Lillestrøm sentrum, som kan by på mange fasiliteter som kino, kultursenter, varemesse, shopping m.m. Videre ligger leiligheten i gangavstand til flotte tur - og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny Skjetten, Coop Extra på Skjettentoppen og Joker Sagdalen som er søndagsåpen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skjetten Nærsenter et godt og variert utvalg. Videre er det få minutter med bil til Strømmen Storsenter som i dag er en av Norges største kjøpesenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Skjettenområdet datert 27.06.1969.

Om tomten

Tomten er felles og opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	14.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	06.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Bekreftelse på utførelse	02.10.2016	Epost med beskrivelser av hva som er utført på badet.	Gjennomgått	2	Nei
Bekreftelse på utførelse	23.02.2020	Epost med beskrivelser av hva som er utført på badet/vaskerommet.	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	06.02.2020	Rehab bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	22.03.2020	Rehab bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	16.07.2024	Rehab bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	27.03.2017	Legging av fliser og varmekabel i gang	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	28.01.2024	Installasjon varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	05.09.2023	Utbedre elrapport. Sluttkontroll på kjøkkenet. Koblet oppvaskmaskin på samme kurs som stekeovn. Monterte også stikk til panelovn	Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger	18.01.1974		Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig innflyttingstillatelse	27.05.1975		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	13.11.2016	Oppstartfaktura på bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	02.12.2016	Oppussing av bad hos Hege Karlsen Nordbyveien 217.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	31.12.2016	Slutfaktura på bad i Nordbyveien 217.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	26.04.2024	Monter ny 200 liter bereder på bad ink bereder/ arbeid og deler etter avtale.	Gjennomgått	1	Nei

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	27.01.2026	Noen mindre endringer/presiseringer etter gjennomlesning og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 TGü:**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 fem 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 dampspærren 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 57
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 nedslitting 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MH5626>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20000-1818

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 24 av 24

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



Egenerklæring

Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN

22 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordbyveien 217	Nordbyveien 217	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden, ikke vært utleid

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Karlsen, Hege

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2017

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Murefirma Kolden&Sønner A/S - ikke mottatt FDV dokumentasjon. men har tilbudet på mail (fra 2017) - firma eksisterer ikke lenger. Tilbud på jobb i fra utførende firma"er" • Plugge ut og demontere el og vvs utstyr. • Åpne opp vegger for å legge skjult rør i rør system. • Lekte ned tak for spot light. • Pigge ut gammelt sluk. • Montere nytt ma sluk med klemming. • Monter opp fordelerskap på vegg over wc i vaskerom. • Montere vegghengt wc på vaskerom og bygge inn fordeler skap. • Legge opp rør i rør system på bad med vegg bokser. • Opplegg til vaskemaskin på bad /vann og avløp.strøm. • 4 stk spot light med dimmer. • 1 stk lyspunkt over speil med stikk kontakt. • Legge varmekabel med føler. • Støpe gulv med laftbyggende fiber armert masse. • Våtromsplater på alle vegger på bad. • Smøremembran på alle vegger med bånd og mansjetter til rør gjennomføringer. • 2 komponent topp membran på gulv med sluk manskjett. • Flislegge vegger og gulv/ eventuelt baderoms plater på vegger. • Montere vegghengt wc på bad. • Gips plater i tak som blir sparklett og malt med våtroms maling. • Montere vvs utstyr som innredning og dusj dører mm. • Liste rundt dør invendig på bad og fikse falsk terskel. • Bortkjøring av søppel.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Murefirma Kolden&Sønner A/S

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2020

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Norsk murerservice as - ikke mottatt FDV dokumentasjon. har faktura og tilbud som er sendt på mail - Dokumenter etterspurt uten respons. Har tilbudet på mail om hva som er utført. se beskrivelse nedenfor Tilbud på jobb i fra utførende firma"er" Plugge ut og demontere el og vvs utstyr. Lekte ned tak for spot light. Pigge ut gammelt sluk. Åpne opp vegger for å legge skjult vann og strøm. Rive vegg mellom wc og vaskerom. Montere nytt sluk med klemming. Legge opp nytt el anlegg på vaskerom. Legge opp nytt rør i rør opplegg på vaskerom. Legge varmekabler med føler. Støpe gulv med fiberarmert masse. Lekte ut og kle mur vegg med rupanel og våtromsplater. Skru våtromsplater på alle vegger på vaskerom. 4 stk spot light med dimmer. 1 stk lyspunkt over speil med stikk kontakt. 1 stk strøm til vv bereder. Smøremembran på alle vegger med bånd og mansjetter til rør gjennomføringer. 2 komponent topp membran på gulv medsluk manskjett. Flislegge alle vegger. Flislegge gulv med fall mot badekar. Flytte vv bereder. Mure inn badekar og flislegge front. Gipse tak og sparkle og male. Montere vvs utstyr. Nye lister rundt baderoms dør innvendig. Bygge kasse rundt vv bereder og flislegge denne.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norsk murerservice as 923 151 230

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Side 2

Vedlegg

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av sikringskap - til automatsikringer. Firma eksisterer ikke, er slettet i Brreg. Har ikke mot. samsvarserklæring. har korrekt utfylt kursfortegnelse. Kunngjøring for: Organisasjonsnummer 917 835 616 (MP ELEKTRO AS) Sletting Foretaksnavn: MP ELEKTRO AS Organisasjonsnummer: 917 835 616 Forretningsadresse: Etterstadsletta 61D 0660 OSLO Kommune: 0301 OSLO Organisasjonsform: Aksjeselskap Foretaket er slettet i Foretaksregisteret. Foretaksregisteret 05.12.2020

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

MP elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 3

78

NORDBYVEIEN 217

PROAKTIV.NO

79



10.2.2

Årstall
2017

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Legging av varmekabel og fliser utført av Gnisten Peis & Murservice org nr 813936992 - Ikke mottatt samsvarserklæring men har spesifisert faktura.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Gnisten Peis & Murservice org nr 813936992

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2023

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utbedringer etter eltilsyn fra Omexom Elsikkerhet AS - utbedringene utført av Bravida -

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bravida

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Mangler snor til utvendig persienne på midtre soverom-

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 19834185

HUSORDENSREGLER

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er den enkelte beboers plikt og ansvar å sette seg inn i husordensreglene.

UTEBODENE
Er beregnet til oppbevaring av sykler, barnevogner, kjelker og lignende. Det skal ikke oppbevares motorsykler, mopeder eller gressklippere her. Hver beboer skal gjøre sitt for at det blir holdt orden i boden.

TRAPPEOPPGANGENE
Det er ikke lov å oppbevare sko, barnevogner, sykler og annet i trappeoppgangen, da dette kan være i veien for syketransport og sjenere ferdsel og rengjøring. Trappeoppgangen fungerer også som rømningsvei.

BILKJØRING
Er normalt ikke tillatt. Unntak: Ved flytting, syke - eller varetransport. Kort innkjøring for av og pålessing av varer bør skje mellom 08-22.00 (maks 20 min.). Parkering utover dette må det søkes dispensasjon for. Dispensasjonskort settes i bilvinduet lett synlig.

Dispensasjonskort utstedes av Vaktmester.

PARKERING
Motorkjøretøy skal parkeres på regulerte biloppstillingsplasser. Ved brudd på parkeringsbestemmelsene har et eksternt parkeringsselskap rett til å illegge kjøretøyet kontrollavgift og/eller foreta borttauing for eiers egen regning.

PLENER OG ANDRE YTRE ANLEGG

Plener:
Dette er felles eiendom som beboerne plikter å verne om.
Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere bil på plener eller andre ytre anlegg.

KLESTØRK
Tørking av klær er tillatt inne på verandaen, men ikke utenfor innglasseringen. Det er ikke tillatt å banke eller riste matter, tepper, ryer og lignende fra verandaer eller vinduer.

OPPHOLD OG LEK
Lek i trappeoppganger, i kjellerganger, i boder, på utebod – tak og utenfor blokkene ved soveromsvinduene er ikke tillatt.

DØRER

Inngangsdører, dører til kjeller, søppelrom og boder skal ALLTID være låst.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Det skal ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid eller brukes støyende maskiner i tiden mellom kl 20.00 og 08.00 påfølgende dag.
Heller ikke på søn - eller helligdager.
Dag før søn - og helligdager tillates ikke slike arbeider etter kl 1600.

Det anmodes forøvrig at det tas nødvendig hensyn til hverandre ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg etc.

FEST

Når en ønsker å "strekke" tiden for nattero ved festligheter bør en varsle naboene i god tid på forhånd. Det må skrives nabovarsel til naboene.

REGLER OM DYREHOLD

- a) Husdyr bør luftes av voksne.
- b) Husdyret skal ledsages av fører og skal alltid føres i bånd på borettslagets eiendom. Det forutsettes for øvrig at enhver hundeeier er kjent med politivedtekter angående hundehold og båndtvang.
- c) Lufting av husdyr skal ikke foregå på steder som foran blokkene, lekeplasser, heller ikke i sandkassene. Ledsager må sørge for at ekskrementer etter dyret blir fjernet omgående ved hjelp av plastpose eller lignende. Dette gjelder for øvrig overalt hvor dyret luftes.
- d) Dyr skal ikke holdes i leiligheten dersom de etter styrets vurdering er til sjenanse for borettslaget og/eller beboerne.
- e) Beboere som ønsker å anskaffe seg hund og/eller katt etter 5. april 2006, skal søke styret om tillatelse. Det samme gjelder beboere som har hund/katt ved innflytting. Vilkaaret om at styrets tillatelse skal innhentes, gjelder ikke for beboere som allerede har anskaffet hund/katt før 5. april 2006

Brudd på ovennevnte regler vil føre til at husdyret blir forlangt fjernet.
Jfr. ("Lov om borettslag",) kap. 6 § 36).

SØPPEL

Det er forbudt å kaste søppel i gang eller utenfor søppelrommet. Det skal også pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene i søppelrommet.

Container settes opp 3 – 4 ganger i året for større gjenstander, juletrær og lignende.

Papir skal legges i papircontaineren, ikke i søppelkassene!

Lyspærer til kjellerboder finnes i sikringsskap i 1. etasje i alle oppganger.
Lampene i oppgangene byttes av vaktmester. Meld fra til vaktmester hvis det er observert slukkede/ødelagte lamper.

MARKISE

Den elektriske markisen skal ikke brukes i vinterhalvåret. (Fra og med. November Til og med mars måned). Heller ikke ved minusgrader utenom denne tiden.
Dette fordi bevegelige deler kan fryse fast, bruk rullgardin.
Hvis markisen blir skadet av beboer, er beboeren selv ansvarlig for utgifter for reparasjonen.

OPPGANGSTILLITSVALGT

Skal hvert år velges av beboerne i hver oppgang.
Den oppgangstillitsvalgte skal være kontaktledd mellom den enkelte beboer og styret.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.
Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig. Styret har postkasser i oppgangene 209, 215 og 219.
Nøkkelen til utgangsdøren passer begge dørene i den blokken man bor i.
D.v.s. at beboere som bor i oppgangene 209 og 211 har samme inngangsnøkkel.
Beboere som bor i oppgangene 215 og 217 har samme inngangsnøkkel, og beboere som bor i oppgangene 219 og 221 har samme inngangsnøkkel.
Dermed har alle beboere tilgang til en styrepostkasse.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

Det vises til Nordensvei borettslagets vedtekter.

FOTBALLSPARKING / ISHOCKEYSPILLING

Er kun tillatt på anlagte baner. Disse banene er anlagt som felleseiendom for alle i Skjettenbyen. Vi har gått inn for å få grønne plener og fred og ro, og ikke minst sikkerhet for de aller minste rundt blokkene. Derfor henvises all slik lek til banene.

Det er ikke tillatt med ballspill rundt eller mellom blokkene.

GLASSVERANDA / FASADE

Det er forbudt å henge blomsterkasser, klestørk og dyner på utsiden av innglasseringen eller soveromsvinduer.
Det er forbudt å bore i glassverandaen og i utvendig fasade(vinduskarm er også fasade).
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på utvendig fasade eller på borettslagets eiendom.

Arbeidsinstruks for oppgangstillitsvalgt

Oppgangstillitsvalgte plikter å påse på at ordensreglementet blir overholdt i sine oppganger.

Påse at renhold i oppgangen og måking, vanning og feiing utenfor inngangen utføres.

Holde orden på nøkler til vannkranen, søppelrom og fellesrom.

Generelt

Inngangsdøren skal ALLTID være LÅST.

Plantene utenfor inngangen i borettslaget må vannes etter behov.

Oppgangstillitsvalgte styrer dette.

Sist endret i ordinær generalforsamling 5.4.2006

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN. Gnr. 71, bnr. 57, andelsnr. 226, org.nummer 948344688 i Nordensvei borettslag, oppdragsnr.: 63260001
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45 00 70 94, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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, overtagelsesdato 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 avgis.

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.

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



proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
45 00 70 94
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no