NORDVIK

Tors vei 14B

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tors vei 14B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.02.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 3-roms endeleilighet i hyggelig småhus - Familievennlig beliggenhet med kort vei til alt - Parkering

Prisantydning	**3 200 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 560 221,-**
Fellesgjeld	**358 841,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 909,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

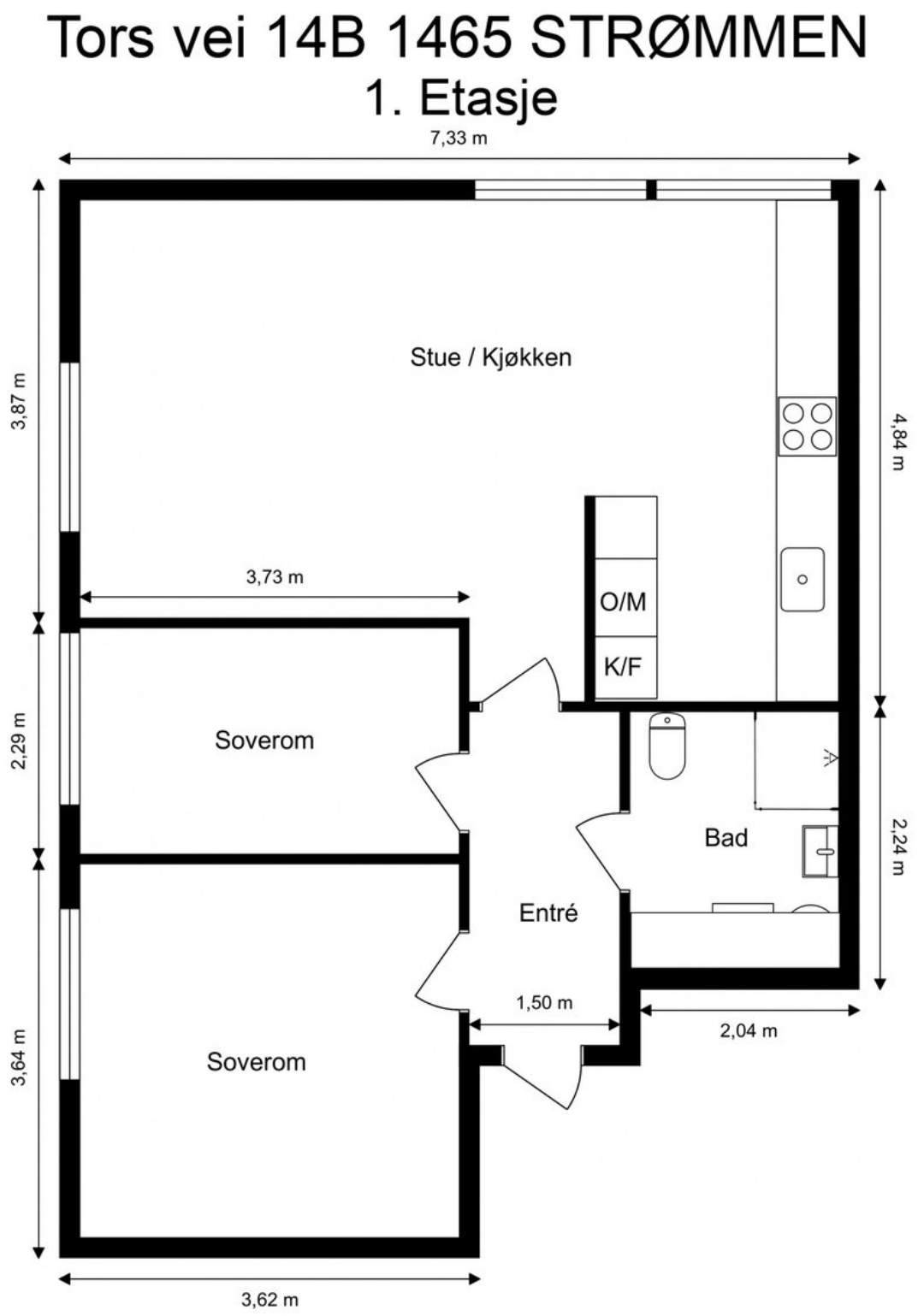
Henrik Carlyle v/Nordvik har gleden av å presentere Tors vei 14B! En familievennlig 3-roms endeleilighet i hyggelig småhus på Strømmen. Her bor du i et rolig boligområde med kort vei til Strømmen sentrum og "alt" man måtte trenge i hverdagen. Leiligheten har svært god planløsning bestående av entré, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom. Leiligheten har god intern beliggenhet og store vindusflater som gir fine lysforhold.

Verdt å merke seg:

- Endeleilighet med god planløsning
- Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
- Parkering
- Ca. 4 min gange til nærmeste holdeplass
- Ca. 15 min gange til Strømmen storsenter
- Det er mulighet for å bygge altan (se salgsoppgave)
- Lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


MIGUEL
GONZÁLEZ






YAYOI
KUSAMA
草間彌生
1998


















SYVER













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0407/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tors vei 14B, 1465 STRØMMEN
Gnr 79, bnr 214, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 1 i BORETTSLAGET TORS VEI 14, org.nr. 987815760

Selgere
Renathe Halden Aspen
Helene Abrahamsen Aspen

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
358 841,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 558 841,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 560 221,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 569 721,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré
Total BRA: 65 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen inneholder entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Entré
Velkommen inn! Boligen har en lys og innbydende entré med plass til jakker og sko. Sikringsskapet er plassert i entréen.

Stue
Hyggelig stue med god plass til sofaseksjon, TV-møblement og spisegruppe. Stue og kjøkken er i delvis åpen løsning, og rommet har store vindusflater som gir fine lysforhold. Hele boligen ble malt i 2023 i delikate

fargetoner, og gulvet i stuen ble skiftet i 2022.

Kjøkken
Flott kjøkken med svært god skap- og benkeplass. Tidløs innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt kum og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og mikro. Det er etablert ventilator med avtrekk. Kjøleskap er fra 2024. Kjøkkenbenk, platetopp, oppvaskkum, blandebatteri og ovn er fra 2022.

Bad
Stort, flislagt bad med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Plass til vaskemaskin under benkeplate med innredning. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett og dusjhjørne.

Soverom
Boligen har to soverom. Lunt hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Det andre soverommet har plass til seng og tilhørende møblement. Rommet passer også godt som hjemmekontor, barnerom eller det man måtte ønske.

Mulighet for å bygge altan/veranda:
Borettslaget har godkjent påbygg av altan/verandaer for de andelseierne som ønsker å bygge dette. Dette dekkes ikke av borettslaget og hver enkelt enhet avgjør selv om det er ønskelig. Dersom det ønskes å bygge altan i fremtiden, overtar kjøper ansvaret med å gjøre nødvendige undersøkelser med styret samt kommunen for hvordan man går frem. Kjøper overtar i tillegg ansvaret for en eventuell kostnad for dette.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser bak huset, og det er forbeholdt 1,5 parkering per enhet.

Det er montert to ladebokser på parkeringsplassen (Easee). Lading betales via felleskostnader.

Modernisering og påkostninger
2024:
- Nytt kjøleskap.

2023:
- Hele boligen ble malt.
- Nytt blandebatteri på bad.

Oppgraderinger gjort av tidligere eier i forbindelse med salg:
- Gulv i stue ble byttet av tidligere eier rett før salg. Denne jobben ble gjort av Gulvtech i september 2022.
- Byttet ut kjøkkenbenk, platetopp, oppvaskkum, blandebatteri og ovn. Utført av IKEA/Montera i september 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og tak hele borettslaget 2020. Vinduer skiftet i regi av borettslaget i 2017 utført av Byggmester Algimantas Valauskas.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetank på borettslagets eiendom ble fjernet i 2012.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Nabo forteller at det rundt år 2016 var en liten lekkasje i utleiedel kjeller. Dette ble utbedret av dreneringsfirma ved vannavledningsrør og drenering ved den andre oppgangen. Det er ikke observert råte- eller andre følgeskader i etterkant.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Nabo har fremmet ønske om brukstillatelse på en liten del av allerede eksisterende vei som tilhører borettslaget. Dette vil ikke medføre store endringer for bruken av eiendommen.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetank på borettslagets eiendom ble fjernet i 2012.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble under befaring observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Ventiler i rommet var da lukket. Ved enkel lufting avtok kondenseringen. Ifølge eier er det ikke observert kondensering etter at ventiler er åpnet og normal lufting er etablert. Forholdet vurderes å ha sammenheng med ventilasjonsforhold og inneklima, og ikke som et bygningsmessig avvik. Det er ikke observert andre avvik ved vinduene. Vinduene inngår som del av bygningens felles konstruksjoner, og

vedlikeholdsansvar opplyses å ligge hos borettslaget.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B30 / dB30. Entrédøren inngår som del av bygningens felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar opplyses å ligge hos borettslaget.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Hovedsoverom
Ca. 17mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 10mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca. 22 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist riss og mindre sprekker i enkelte flisfuger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, normal bruk og bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Riss og sprekker i flisfuger kan over tid redusere fugens funksjon. Det anbefales å følge med på utviklingen, og ved behov bør fuger fornyes for å begrense risiko for videre slitasje. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Ved enkel vanntest med åpen dør ble det observert at vann i noe grad beveger seg mot dør og toalett før det renner videre mot sluk. Forholdet indikerer begrenset fall i deler av gulvet, men vann ble observert å finne vei til sluk. Det er ikke påvist synlige skader i overflater ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Bom under fliser kan over tid føre til økt risiko for løse fliser eller sprekkdannelser i flis og fuger. Forholdet bør følges med jevnlig observasjon. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, men dersom utvikling med løse fliser eller økte sprekker oppstår, bør overflatene utbedres lokalt for å begrense videre utvikling.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Banemembran er synlig i overgang ved sluk og videre utenfor klemring. Det er ikke mulig å verifisere membranens kontinuitet og utførelse bak klemring og i tilstøtende konstruksjoner. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder. Vannlås lot seg ikke demontere, da tilknyttede avløpsrør til vaskemaskin og servant hindret tilkomst. Det er ikke observert tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaring.

Dersom badet er etablert rundt 2005, vurderes det at banemembranen nylig har passert halvparten av forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Når membranløsning ikke er dokumentert og ikke fullt kontrollerbar visuelt, kan utførelse og restlevetid ikke vurderes sikkert. Forholdet tilsier økt oppmerksomhet og normalt tilsyn. Sluk bør rengjøres regelmessig. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Ved fremtidig oppgradering av våtrom må sluk og tettesjikt påregnes fornyet i henhold til gjeldende krav.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Innvendige vannledninger er utført i kobber. Rørføringer er i hovedsak skjult, og anlegget er ikke besiktiget i rørskap. Det foreligger ingen dokumentasjon på alder eller utførelse. Basert på byggets alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert. Det er observert noe irr på synlige kobberrør. Det er ikke påvist lekkasjer ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for slitasje. Forholdet tilsier økt oppmerksomhet og normalt tilsyn. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller tekniske installasjoner vil

det være naturlig å vurdere utskiftning av vannledninger.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Basert på antatt alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert for innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert lekkasjer, utettheter, unormal lukt eller andre funksjonsavvik ved befaring.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør kan over tid være mer utsatt for slitasje. Forholdet tilsier økt oppmerksomhet og normalt tilsyn. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller tekniske installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskiftning av avløpsrør.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Eldre varmtvannstanker har økt risiko for svikt over tid. Forholdet tilsier økt oppmerksomhet og normalt tilsyn. Det anbefales å etablere tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende krav. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbar utskiftning av tanken, men utskiftning må påregnes på sikt.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke foretatt radon måling og med tanke på når bygget er så er det mest sansynlig ikke lagt radon duk.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 909,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-TV/bredbånd, driftskostnader, m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 014 347,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 057 386,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type

bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 8 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning. I tillegg er det 1 næringsseksjon.

Eiendommen har gnr 79 bnr 214 i Lillestrøm kommune.

Styreleder opplyser om følgende:

Det er ingen pågående/planlagte prosjekter i laget eller planer om nye låneopptak.

Det er ikke planer om økning i fellesgjeld/felleskostnader.

Telia er leverandør av TV/internett.

Det er tidligere blitt observert muselort i fellesareal kjeller. Det ble da satt ut feller uten funn. Det er ikke blitt observert muselort eller mus i ettertkant.

Borettslaget har godkjent påbygg av verandaer/balkonger for de andelseierne som ønsker å bygge dette. Dette dekkes ikke av borettslaget og hver enkelt enhet avgjør selv om det er ønskelig

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 358 841,-pr. 31.12.2025

Bank: DNB BANK ASA - 5,65% Annuitetslån, Info pr 31.12.25 4 2 734 018 13.03.20 - 31.12.39
Term: 4
Restgjeld: 2 734 018
Andel saldo: 358 841
Løpetid: 13.03.20 - 31.12.29

Bank: DNB BANK ASA - 5,65% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25
Term: 4
Restgjeld: 1 745 832
Løpetid: 28.08.12 - 30.09.32

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Andelen har innfridd sin andel av fellesgjelden på lånet med IN-ordning. Resterende andel av fellesgjeld er ikke underlagt IN-ordningen.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Boligen har en egen yttergang som deles av boligen samt en annen enhet. Denne gangen benyttes til oppbevaring av sko og lignende. De enhetene som deler gang har ansvaret for renhold av denne gangen.

Dyrehold
Styret kan fastsette vanlige ordensregler og regler for dyrehold. Dyrehold kan ikke nektes dersom gode grunner taler for det og det ikke er til urimelig skade eller ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85041573

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 201 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tors vei 14B ligger ca. 15 minutter gange fra Strømmen sentrum, tilbaketrukket i rolige og svært barnevennlige omgivelser. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger

og bebos av en god blanding av barnefamilier, eldre og enslige. Området oppleves som svært trygt, med lite gjennomgangstrafikk, og kjennetegnes av en rolig atmosfære og godt naboskap i borettslaget. Her bor du i en fredelig oase – samtidig som det er kort vei til et yrende byliv.

Bråteskogen grenser til området. Skogen byr på milevis av turstier, lysløyper og frisk skogsluft, perfekt for både hverdagsturer og aktiv fritid. Det er også flotte turmuligheter til Losby gods, langs Nitelva og Sagelva, samt i nærliggende friområder.

Strømmen byr på et bredt og variert servicetilbud. Strømmen Storsenter, med rundt 200 butikker og serveringssteder, ligger ca. 15 minutters gange eller 5 minutter med bil fra boligen. I tillegg er det kort vei til dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Coop og søndagsåpen Joker, samt bank, post, vinmonopol, kino, puber og restauranter. Lillestrøm sentrum, som ligger ca. 3 km unna, tilbyr ytterligere shopping-, serverings- og rekreasjonsmuligheter. Også Triaden og Metro på Lørenskog ligger godt innen rekkevidde.

Området har svært gode kollektivforbindelser til Oslo og omegn hele døgnet. Nærmeste busstopp i Niels Høeghs vei ligger ca. 4 minutters gange fra boligen, mens bussholdeplassen «Bråtejordet» ligger ca. 6 minutters gange unna. Sagdalen togstasjon ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, med avganger til Oslo og Lillestrøm hvert 10. minutt. Det er også ca. 14 minutters gange til Strømmen togstasjon med tilsvarende gode forbindelser. Reisetid med tog fra Sagdalen til Oslo S er ca. 26 minutter. Med bil tar det ca. 20 minutter til Oslo S. Med bil tar det ca. 4 minutter til Lillestrøm, 10 minutter til Lørenskog, 17 minutter til Oslo S og ca. 24 minutter til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm togstasjon går flytoget med en reisetid på ca. 11 minutter til Oslo S og 14 minutter til Gardermoen.

Det er gangavstand til Bråtejordet barnehage (ca. 8 minutter), Bråtejordet barneskole (ca. 9 minutter) og Bråtejordet ungdomsskole. Strømmen videregående skole ligger ca. 16 minutters gange unna. I tillegg finnes flere barne- og ungdomsskoler samt videregående skoler i nærområdet, blant annet Frydenlund, Sagdalen, Lillestrøm og Skedsmo.

Bråteåsen, Bråteskogen og nærliggende Østmarka byr på rike frilufts- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med tur- og skiterreng, bade- og fiskevann. Det finnes også flotte gang- og sykkelveier samt friområder langs Øyeren, Sagelva og Nitelva. Nebbursvollen friluftsbad, et populært badested med basseng, vannsklier og grøntområder, ligger også i kort avstand.

Alt i alt er dette et attraktivt, trygt og barnevennlig område med nærhet til både natur, kollektivtransport og bymessige fasiliteter – et ideelt sted å bo for både små og store.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen (inngang øst - 4 leiligheter) datert 20.08.99. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Anmerkninger:
Det er generelt mangel på friskluftventiler i alle leilighetene. Dør mangler ventilasjonsspalte. Noen vinder har 30 cm spalteventil. Konf vårt brev av 08.01.1999.
Dør fra leil. C2 og A2 speilvendt i 2. ett. slår ut i trapperom. Dette godkjennes ikke - medfører fare for trafikken i trappa.

Gjenstående arbeider skulle vært ferdigstilt innen 20.10.2000, og søkt ferdigattest for. Dette er ikke gjort. Øvrige deler av borettslaget mangler brukstillatelse og er ulovlig tatt i bruk av borettslaget.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ominnredning innvendig bygg datert 25.10.99. Brukstillatelsen gjelder A1, B1, A2 og B2. Anmerkninger: Husnummerskilt skal monteres. Utenomhusarealer er ikke ferdig.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/79/214/1:
27.09.1983 - Dokumentnr: 7221 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:214
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1983 - Dokumentnr: 7225 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skedsmo kommune til avløp fra veisluk
Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:214
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1993 - Dokumentnr: 1899 - Målebrev

Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:214
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2005 - Dokumentnr: 5907 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 590/940

01.01.2020 - Dokumentnr: 1918871 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:79 Bnr:214 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 161975 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:79 Bnr:214 Snr:1

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke - Uten hjem +. kr. 19 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg (Valgfritt). kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 000,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Privatvisninger er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 960,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. februar 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tors vei 14B

Nabolaget Bråte/Nedre Skjetten - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Frydenlund skole og ressurssen... 50 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3.1 km

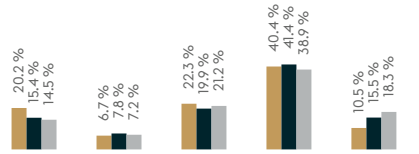
Offentlig transport

Niels Høeghs vei Linje 375, 381	4 min 0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.5 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	7 min 0.6 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ... 90 barn	11 min 1 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.3 km

Aldersfordeling



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Bråte/Nedre Skjetten	1 977	756
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Sørjordet ballbinge	12 min
Skjetten skole	13 min
Fresh Fitness Strømmen	19 min
Just Padel Fjellhamar	7 min

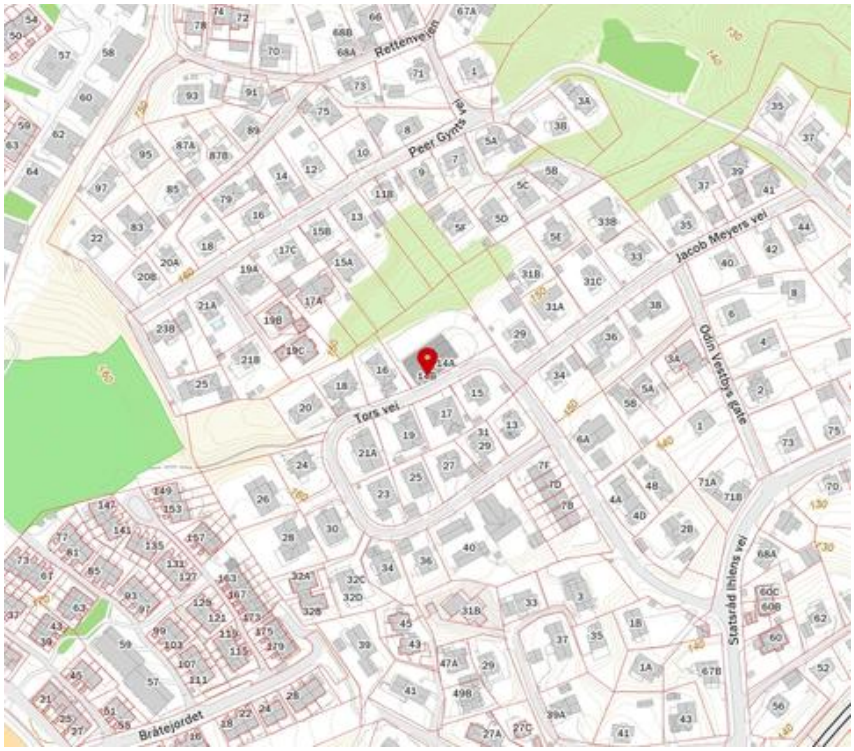
«Det er trivelig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tors vei 14B , 1465 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 79, bnr. 214, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1361 **Referansenummer:** GK3892

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets første etasje i et mindre, frittstående borettslag på Strømmen i Lillestrøm kommune. Området består av etablert boligbebyggelse og har nærhet til dagligvarehandel, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Det er gangavstand til Strømmen Storsenter, samt kort avstand til Lillestrøm sentrum. Nærområdet har også tilgang til grøntområder og turmuligheter langs Nitelva.

Leiligheten har en praktisk planløsning bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom. Innvendige overflater består i hovedsak av parkett og laminat på gulv, samt malte flater på vegger og himlinger. Kjøkkenet er integrert i stue og har kjøkkeninnredning med skap og benkeplate, samt tilrettelagt plass for hvitevarer og ventilator med avtrekk.

Boligen har ett bad med flislagte overflater, elektriske varmekabler i gulv, sanitærutstyr og mekanisk avtrekk. Bygningen er opprinnelig oppført i 1950 og senere ombygget til boligformål. Konstruksjoner, materialvalg og tekniske løsninger må vurderes i sammenheng med byggeår og byggeskikk for perioden. Etasjeskiller antas utført i betongdekke.

Ventilasjonen i boligen skjer hovedsakelig via naturlig ventilasjon, med tilluft gjennom ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra våtrom. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Tekniske installasjoner omfatter elektrisk anlegg med automatsikringer, varmtvannsbereder samt vann- og avløpsinstallasjoner.

Eiendommen ligger på fellestomt tilhørende borettslaget, med felles adkomst, utearealer og parkeringsmuligheter. Adkomst skjer via offentlig vei frem til eiendommen.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv og overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet utførelse og normal levetid for tilsvarende bygninger. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med øvrige beskrivelser og forutsetninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har tradisjonell utforming med yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel. Bygningen har saltak tekket med antatt stålplater med steingranulat, utformet som takstein. Vinduer er malte trevinduer. Fasader og øvrige bygningsmessige detaljer inngår som del av et samlet borettslag, hvor vedlikehold og oppgraderinger i hovedsak håndteres på fellesskapsnivå. Inngangsdør er brann- og lydklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Boligen består av stue med åpen kjøkkenløsning, bad, entré og to soverom. Gulvoverflater er utført med parkett og laminat, og vegger og himlinger har malte flater. Planløsningen er funksjonell og tilpasset boligens størrelse og bruk.

VÅTROM Gå til side

Boligen har ett våtrom bestående av bad. Rommet er flislagt og utstyrt med gulvvarme, sanitærutstyr og mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er integrert i stue og har kjøkkeninnredning med skap og benkeplate, samt tilrettelagt plass for hvitevarer. Det er etablert ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Tekniske installasjoner omfatter elektrisk anlegg, varmtvannsbereder, vann- og avløpsinstallasjoner samt ventilasjonsløsning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på fellestomt tilhørende borettslaget. Tomten disponeres i fellesskap og omfatter adkomst, utearealer og parkeringsarealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

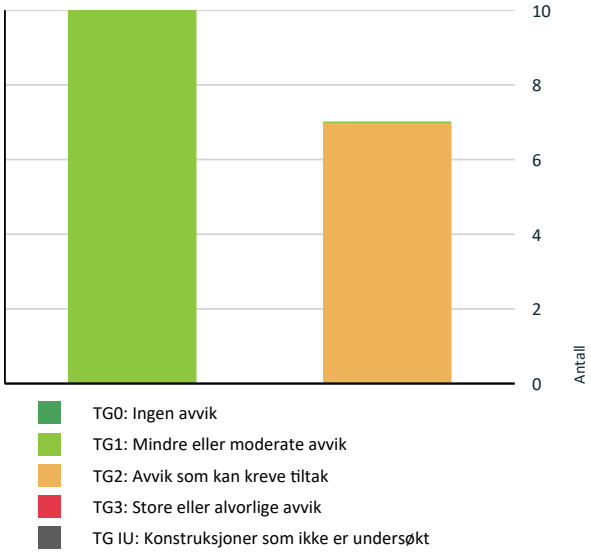
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegninger stemmer overens med dagen bruk

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ominnredning av bygningen til boligformål datert 1999, med gjenstående arbeider som det skulle vært søkt ferdigattest for. Ferdigattest foreligger ikke. Ifølge eier har kommunen opplyst at det i praksis ikke prioriteres ressurser på å utstede ferdigattest for bygg oppført/ombygget i denne perioden. Opplysningene er ikke verifisert av undertegnede. Borettslaget er ansvarlig for forholdet, men kjøper overtar den risiko manglende ferdigattest kan medføre.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må
forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i
forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går
gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Ombygging fra fabrikk/næringsbygg til boenheter
2017	Modernisering	Nye vinduer i regi av borettslaget
2022	Modernisering	Modernisering kjøkken: Komfyr, platetopp, blandebatteri, oppvaskkum og kjøkkenbenk er oppgradert i 2022. Kjøleskap er opplyst nytt i 2023. Øvrig kjøkkeninnredning har ukjent alder.
2022	Modernisering	Nytt gulv samt overflatebehandling på vegger og tak.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble under befaring observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Ventiler i rommet var da lukket. Ved enkel lufting avtok kondenseringen. Ifølge eier er det ikke observert kondensering etter at ventiler er åpnet og normal lufting er etablert. Forholdet vurderes å ha sammenheng med ventilasjonsforhold og inneklima, og ikke som et bygningsmessig avvik. Det er ikke observert andre avvik ved vinduene. Vinduene inngår som del av bygningens felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar opplyses å ligge hos borettslaget.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B30 / dB30. Entrédøren inngår som del av bygningens felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar opplyses å ligge hos borettslaget.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett og laminat. Vegger og himlinger har malte plater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Hovedsoverom
Ca. 17mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 10mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca. 22 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er registrert enkelte estetiske merker. Det er ikke påvist funksjonssvikt eller tegn til fuktpåvirkning. På to dører er det observert mindre merker i overkant.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent dato. Bygningen er opprinnelig oppført som næringsbygg og senere ombygget til boligformål rundt 2005. Badet antas etablert i forbindelse med denne ombyggingen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist riss og mindre sprekker i enkelte flisfuger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, normal bruk og bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.

Riss og sprekker i flisfuger kan over tid redusere fugens funksjon. Det anbefales å følge med på utviklingen, og ved behov bør fuger fornyes for å begrense risiko for videre slitasje. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er etablert sluk i gulv. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er ca. 12 mm. Det er målt fall mot sluk på ca. 7 mm per meter fra dør og ca. 20 mm per meter fra området ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ved enkel vanntest med åpen dør ble det observert at vann i noe grad beveger seg mot dør og toalett før det renner videre mot sluk. Forholdet indikerer begrenset fall i deler av gulvet, men vann ble observert å finne vei til sluk. Det er ikke påvist synlige skader i overflater ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Andre tiltak:

Bom under fliser kan over tid føre til økt risiko for løse fliser eller sprekkdannelser i flis og fuger. Forholdet bør følges med jevnlig observasjon. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, men dersom utvikling med løse fliser eller økte sprekker oppstår, bør overflatene utbedres lokalt for å begrense videre utvikling.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Banemembran er synlig i overgang ved sluk og videre utenfor klemring. Det er ikke mulig å verifisere membranens kontinuitet og utførelse bak klemring og i tilstøtende konstruksjoner. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder. Vannlås lot seg ikke demontere, da tilknyttede avløpsrør til vaskemaskin og servant hindret tilkomst. Det er ikke observert tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaring.

Dersom badet er etablert rundt 2005, vurderes det at banemembranen nylig har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Når membranløsning ikke er dokumentert og ikke fullt kontrollerbar visuelt, kan utførelse og restlevetid ikke vurderes sikkert. Forholdet tilsier økt oppmerksomhet og normalt tilsyn. Sluk bør rengjøres regelmessig. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Ved fremtidig oppgradering av våtrom må sluk og tettesjikt påregnes fornyet i henhold til gjeldende krav.



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På kjøkken mot våt sone .

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,induksjonstopp og micro.

Det anbefales å etablere fuktbeskyttelse, for eksempel i form av alutape eller tilsvarende, på underside av benkeplate over oppvaskmaskin som et forebyggende tiltak.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Kjøkkenet er antatt fra 2012 men ikke sikkert

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Rørføringer er i hovedsak skjult, og anlegget er ikke besiktiget i rørskap. Alder på vannledningene er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Rørføringer er i hovedsak skjult, og anlegget er ikke besiktiget i rørskap. Det foreligger ingen dokumentasjon på alder eller utførelse. Basert på byggets alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert. Det er observert noe irr på synlige kobberrør. Det er ikke påvist lekkasjer ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for slitasje. Forholdet tilsier økt oppmerksomhet og normalt tilsyn. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller tekniske installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskiftning av vannledninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Rørføringer er i hovedsak skjult, og alder på avløpsanlegget er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Basert på antatt alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert for innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert lekkasjer, utettheter, unormal lukt eller andre funksjonsavvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

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

Eldre avløpsrør kan over tid være mer utsatt for slitasje. Forholdet tilsier økt oppmerksomhet og normalt tilsyn. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller tekniske installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskiftning av avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via vindusventiler og veggventiler på soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for svikt over tid. Forholdet tilsier økt oppmerksomhet og normalt tilsyn. Det anbefales å etablere tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende krav. Det anses ikke som nødvendig med umiddelbar utskiftning av tanken, men utskiftning må påregnes på sikt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er plassert i entré og er utført med automatsikringer. Anlegget fremstår oversiktlig ved befaring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Det er opplyst at det elektriske anlegget antas etablert rundt 2005 i forbindelse med ombygging fra næringsbygg til bolig. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter dette.

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

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

Det foreligger begrenset dokumentasjon på det elektriske anlegget

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei ikke i vårt eierskap

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er registrert forekomst av ujordede stikkontakter.

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.

Tilstandsrapport







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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radon måling og med tanke på når bygget er så er det mest sansynlig ikke lagt radon duk

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

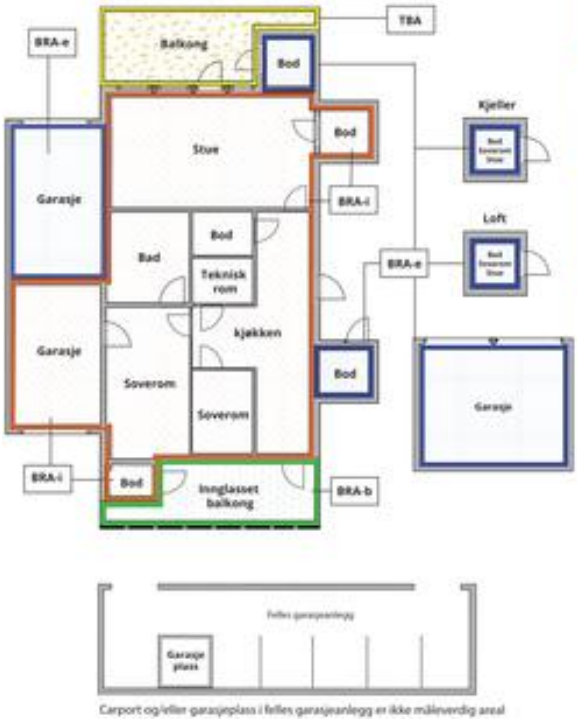
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	65			65	
Kjeller		3		3	
SUM	**65**	**3**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,37 m i Stue/Kjøkken

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegninger stemmer overens med dagen bruk

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ominnredning av bygningen til boligformål datert 1999, med gjenstående arbeider som det skulle vært søkt ferdigattest for. Ferdigattest foreligger ikke. Ifølge eier har kommunen opplyst at det i praksis ikke prioriteres ressurser på å utstede ferdigattest for bygg oppført/ombygget i denne perioden. Opplysningene er ikke verifisert av undertegnede. Borettslaget er ansvarlig for forholdet, men kjøper overtar den risiko manglende ferdigattest kan medføre.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Modernisering av kjøkken i 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Renathe Halden Aspen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	79	214		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tors vei 14B

Hjemmelshaver
Borettslaget Tors Vei 14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tors vei på Strømmen i Lillestrøm kommune. Området fremstår som etablert og hovedsakelig bebygget med lavblokker og flermannsboliger. Beliggenheten er sentral, med kort avstand til dagligvarehandel, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Strømmen Storsenter ligger i gangavstand og tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum. Området har nærhet til barnehager, skoler og fritidstilbud, samt tur og rekreasjonsområder langs Nitelva.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Det er asfaltert adkomst frem til eiendommen. Eiendommen har felles utendørs parkeringsarealer tilknyttet borettslaget. Gangadkomst til bygningen er fra fellesareal. Området har tilrettelagte gang og sykkelveier, og det er kort gangavstand til bussholdeplass med forbindelse til nærliggende sentra og kollektivknutepunkter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål og omfattes av gjeldende reguleringsplan for området. Området består av etablert boligbebyggelse, og det er ikke kjent pågående reguleringsendringer som direkte berører eiendommen per befaringstidspunkt. Eiendommen grenser delvis til uregulerte områder. Eventuelle fremtidige tiltak eller endringer i området må avklares mot gjeldende reguleringsbestemmelser og kommunale planer.

Om tomten

Eiendommen ligger på fellestomt tilhørende borettslaget. Tomten er opparbeidet med plen, gruslagte og asfalterte flater, samt felles uteoppholdsarealer. Tomten fremstår relativt flat og lett tilgjengelig. Det er etablert felles utearealer med mulighet for opphold og enkel rekreasjon. Tomtearealet disponeres av borettslaget og bruken reguleres av borettslagets vedtekter og husordensregler. Det er offentlig tilknytning til vann og avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	30.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aspen, Renathe Halden	9578-5997-4-748603	2026-01-25 12:47:29
Aspen, Helene Abrahamsen	9578-5995-4-1611360	2026-01-25 12:45:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0407/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tors vei 14B, 1465 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Renathe Halden Aspen, Helene Abrahamsen Aspen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85041573
Forsikret i: Gjensidige Skade

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og tak hele borettslaget 2020 Vinduer skiftet i regi av borettslaget i 2017 utført av Byggmester Algimantas Valauskas

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank på borettslagets eiendom ble fjernet i 2012.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Nabo forteller at det rundt år 2016 var en liten lekkasje i utleiedel kjeller. Dette ble utbedret av dreneringsfirma ved vannavledningsrør og drenering ved den andre oppgangen. Det er ikke observert råte- eller andre følgeskader i etterkant.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabo har fremmet ønske om brukstillatelse på en liten del av allerede eksisterende vei som tilhører borettslaget. Dette vil ikke medføre store endringer for bruken av eiendommen.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank på borettslagets eiendom ble fjernet i 2012.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0407/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tors vei 14B
Postnr	1465
Sted	STRØMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	214
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	150914973
Bolignr.	H0101
Merkenr.	f1a2a824-3327-45b6-9994-4db102ca2273
Dato.	30 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tors vei 14B
Postnr/Sted: 1465 STRØMMEN
Bolignr: H0101
Dato: 30.09.2022 15:35:48
Energimerkenr: f1a2a824-3327-45b6-9994-4db102ca2273
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 79
Bruksnr: 214
Seksjonsnr: 1
Festenr: 0
Bygningsnr: 150914973

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Innkalling til ordinær generalforsamling 11.06.2025 for 881 Borettslaget Tors vei 14.

Møtested:
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 3: Personvalg
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Regnskap
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: INNKOMNE SAKER

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
Jerzy Majewski signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 3: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Helene Aspen Abrahamsen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Renathe Halden
- Nina Kjekstad

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Jerzy Majewski

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Regnskap

Lagt frem av styret

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Resultater er positivt, og vi trenger ikke øke husleie

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 5: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Forslag: Som budsjettert
Vedtak:

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 8000

Sak 6: INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
null

Torsvei 14 Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Per-Erik Heier	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder:	Erna Kjekstad	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Renate Halden	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Jerzy Majewski:	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Nina Kjekstad
: Sigrid Andersson
: Per-Erik Heier

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Per-Erik Heier	som delegat
: Erna Kjekstad	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Torsvei14 Borettslag ble stiftet 02.02.2005 og har organisasjonsnummer 971 177 691.

Borettslaget består av 8 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger. I tillegg er det 1 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr 79 bnr 214 i Lillestrøm kommune.

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

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet saker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Oppsett av panelovner i oppgangene*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere*

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

Godkjent av styret, den 28.04.2024.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Tors vei 14
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 109 244	1 068 072	1 115 572	1 112 571
Nedskrivning IN-gjeld	14, 15	169 643	166 952	0	0
Sum driftsinntekter		**1 278 887**	**1 235 024**	**1 115 572**	**1 112 571**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	9 128	9 128	9 128	9 149
Avskrivninger		451	5 415	0	0
Konsulenttjenester	3	56 429	52 459	56 879	50 099
Rep og vedlikehold	4	15 265	31 747	22 500	59 999
Forsikringer		72 937	68 901	75 000	81 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	104 801	100 075	113 000	110 000
Energi og fyring	6	48 073	41 315	35 000	56 000
Kabel-TV og telefoni	7	61 781	58 772	64 000	65 000
Driftskostnader	8	38 831	35 897	35 000	41 000
Andre driftskostnader	9	6 681	1 200	9 200	10 199
Sum driftskostnader		**414 376**	**404 910**	**419 707**	**482 446**
Driftsresultat før finansposter		**864 511**	**830 114**	**695 865**	**630 125**
Finansielle poster					
Finansinntekt		6 783	5 946	0	0
Finanskostnad		307 074	272 037	310 000	289 499
Sum finansposter		**-300 291**	**-266 091**	**-310 000**	**-289 499**
Årsresultat		**564 219**	**564 023**	**385 865**	**340 626**
Overført til annen egenkapital	13	564 219	564 023	0	0
Sum disponering		**564 219**	**564 023**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Tors vei 14
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 17	9 195 629	9 195 629
Andre driftsmidler	10	451	903
Sum varige driftsmidler		9 196 080	9 196 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 196 080**	**9 196 532**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		139 828	135 207
Sum fordringer		139 828	135 207
Bankinnskudd, kasse o.l.		568 079	483 924
Skattetrekkkonto	11	7 120	0
Sum omløpsmidler		**715 027**	**619 131**
SUM EIENDELER		**9 911 107**	**9 815 663**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Tors vei 14
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	800	800
Annen egenkapital	13	3 065 591	2 501 371
Sum egenkapital		**3 066 391**	**2 502 171**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	4 803 654	5 107 269
IN-Gjeld	15, 17	1 733 058	1 902 701
Borettsinnskudd	16, 17	200 060	200 060
Sum langsiktig gjeld		6 736 772	7 210 030
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 441	69 697
Annen kortsiktig gjeld	18	31 503	33 764
Sum kortsiktig gjeld		107 944	103 461
Sum gjeld		**6 844 716**	**7 313 491**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 911 107**	**9 815 663**

Borettslaget Tors vei 14

Per-Erik Heier	Irene Erna Kjekstad	Renathe Aspen Halden
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**	**Budsjett 2024**	**Budsjett 2025**
Generelle Felleskostnader	300 194	292 308	302 572	308 072
Stipulerte renter	182 004	167 580	182 000	173 499
Stipulerte avdrag	117 000	113 040	117 000	120 000
Andel renter IN	127 255	115 380	128 000	116 000
Andel avdrag IN	190 791	187 764	194 000	203 000
Lokaler	192 000	192 000	192 000	192 000
Sum felleskostnader	**1 109 244**	**1 068 072**	**1 115 572**	**1 112 571**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	8 000	8 000	8 000	8 000
Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128	1 128	1 149
Sum lønnskostnader	**9 128**	**9 128**	**9 128**	**9 149**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 375	4 213	4 500	4 599
Forretningsførerhonorar	44 714	34 221	37 379	40 500
Andre forvaltningstjenester	7 340	14 025	15 000	5 000
Sum konsulenttjenester	**56 429**	**52 459**	**56 879**	**50 099**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	7 141	5 000	20 000
Vedlikehold elektro	0	0	0	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	2 798	0	5 000
Vedlikehold brannsikring	15 265	21 808	12 500	24 999
Dugnadskostnader	0	0	5 000	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	**15 265**	**31 747**	**22 500**	**59 999**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	98 864	86 804	100 000	95 000
Eiendomsskatt	5 937	13 271	13 000	15 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**104 801**	**100 075**	**113 000**	**110 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	48 073	41 315	35 000	56 000
Sum energi og fyring	**48 073**	**41 315**	**35 000**	**56 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	61 781	58 772	64 000	65 000
Sum kabel-TV og telefoni	**61 781**	**58 772**	**64 000**	**65 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	38 831	35 897	35 000	41 000
Sum driftskostnader	**38 831**	**35 897**	**35 000**	**41 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	3 506	0	5 000	3 999
Verktøy og redskaper	598	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	728	0	3 000	3 000
Velferdskostnader	649	0	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**6 681**	**1 200**	**9 200**	**10 199**

Note 10 Anleggsmidler

	ventilasjon - Panasonic HZ 25 UKE
Anskaffelseskost pr.01.01	27 075
Anskaffelseskost pr.31.12	27 075
Årets av- og nedskr. pr.31.12	451
Bokført verdig pr. 31.12.	0
Anskaffelsesår	2019

	Bygning	**Næringslokale**
Anskaffelseskost pr.01.01	8 411 083	784 546
Anskaffelseskost pr.31.12	8 411 083	784 546
Bokført verdi pr.31.12	8 411 083	784 546
Anskaffelsesår	2007	2014

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Bundne midler

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
Bankinnskudd for skattetrekk	7 120	0
Sum skattetrekkonto	**7 120**	**0**

Note 11: Budne midler: Forskuddstrekk i forbindelse med utbetaling av styrehonorar.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 800 fordelt på 8 à kr.100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 501 371	1 937 348
Tilført til/fra EK fra årets resultat	564 219	564 023
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 065 591	2 501 371
Annen egenkapital 31.12	3 065 591	2 501 371

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån 3	1 949 104	2 139 895
Pantelån 4	2 854 550	2 967 374
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**4 803 654**	**5 107 269**

Note 15 Pantelån

DNB BANK ASA		
Renter 31.12.24: 6,15%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2020	3 500 000	
Nedbetalt tidligere	532 626	
Nedbetalt i år	112 824	
Lånesaldo 31.12		2 854 550
Beregnet innfrielsesdato: 13.01.2040		
DNB BANK ASA		
Renter 31.12.24: 6,15%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2012	7 780 000	
Nedbetalt tidligere	5 640 105	
Nedbetalt i år	190 791	
Lånesaldo 31.12		1 949 104
Beregnet innfrielsesdato: 28.09.2032		
Sum langsiktig gjeld		**4 803 654**
Restansvar		
Andelssaldo 01.01.	1 902 701	
Innbetalt IN i perioden	0	
Nedskrevet andelssaldo i perioden	169 643	
Andelssaldo pr. 31.12.24	**1 733 058**	

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	6 736 772	7 210 030
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	9 195 629	9 195 629
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	11 480 000	11 480 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	7 120	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 256	0
Forskudd fra kunder	16 000	0
Påløpt rente	1 614	2 477
Andre påløpte kostnader	4 513	6 160
Avsatte påløpte kostnader	0	9 128
Forskuddsbetalt inntekt	0	16 000
Sum annen kortsiktig gjeld	**31 503**	**33 764**

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**515 670**	**416 356**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	564 219	564 023
Tilbakeføring av avskrivning	451	5 415
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-303 615	-303 172
Nedskriving IN-gjeld	-169 643	-166 952
B. Årets endring i disponible midler	91 413	99 314
C. Disponible midler 31.12	**607 083**	**515 670**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	715 027	619 131
- Kortsiktig gjeld	107 944	103 461
= Disponible midler 31.12	**607 083**	**515 670**

Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av borettslags styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at borettslagets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til borettslaget.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:

    - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
    - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    - ubegrenset tilgang til personer i borettslaget som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket borettslaget.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

Dato
Borettslaget Tors vei 14

_____
styreleder

Vedtekter for Borettslaget Tors Vei 14
Vedtatt på generalforsamling 07.Juni.2007, sist endret på generalforsamling 29. juni 2020

§ 1 Formål -forretningsførsel, forretningskontor

Borettslaget Tors Vei 14 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette, herunder utleie av lokaler i lagets eiendom.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes felles interesser.

Lagets styre engasjerer forretningsfører. Borettslaget ligger på Strømmen og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

§ 2 Andeler og andelseiere

I. Andelene skal være på Kr 100,-

2. Andelseierne kan bare være fysiske personer, ingen andelseier kan eie mer enn en andel.
3. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
4. Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
5. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som en bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen jfr vedtektenes § 5.

§ 3 Overføring av andeler og godkjenning av andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erverver må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med pkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andels eier må melding om dette komme frem til erververen innen 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes for gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

§ 4 Forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

§ 5 Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til det annet som er i samsvar med forholdene. Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Dog er det uten søknad tillat med hjemmekontor eller tilsvarende så lenge dette ikke medfører urimelig skade eller ulempe for andre andelseierne eller beboere, og så lenge boligen hovedsaklig brukes til boligformål.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler og regler for dyrehold. Dyrehold kan ikke nektes dersom gode grunner taler for det og det ikke er til urimelig skade eller ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

5-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.
2. Med styrets godkjennelse kan andelseierene overlate bruken av hele boligen dersom:
   - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle-partner eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst et av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil 3 år.
   - Andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiene grunner
   - Et medlem av bruker husstanden er andelseierens ektefelle-partner eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
   - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husfellesskapsloven § 3 annet ledd.

   Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
   Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli andelseier.
   Bruker regnes som godkjent dersom borettslaget ikke har sendt skriftlig svar innen en måned etter at søknad har kommet frem.
3. Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand og vedlikeholde vinduer, rør sikringsskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, badeinnretning og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes og brukes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, baderomsinnredning og innvendige flater. Andelseier skal rense sluk og vannlåser og har ansvar for eventuell oppstaking.
3. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
4. Oppdager andelseieren skade i boligen eller på borettslagets eiendom, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.
5. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommer forøvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseierene. Borettslaget har rett til å vedlikeholde felles installasjoner gjennom andelseiernes boliger.

§ 7 Mislighold og fravikelse

1. Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes manglende betaling av felles kostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller ulovlig bruksoverlating og brudd på hus ordensregler.
2. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslags lovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
3. Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 8 Felleskostnader

1. Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel. Ved for sen betaling av felleskostnader svarer andelseieren forsinkelsesrente.
2. For dekning av krav på felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsinndrivelse besluttes gjennomført.

§ 9 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder, to andre medlemmer, og et varamedlem. Styreleder og styremedlemmer har en funksjonstid på to år, for å sikre kontinuitet i styret kan funksjonstiden styreleder eller styremedlemmer settes til et år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg.
2. Styret skal lede borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret skal møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene.
4. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer, er det stemmelikhet, gjør styreleders stemme utslaget.
5. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall av de tilstedeværende andelseierene, fatte vedtak om: Ombygging, påbygging eller andre vesentlige endringer av bebyggelsen eller tomten eller andre tiltak utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økt økonomisk ansvar.

§ 10 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets firma, Styret kan meddele prokura.

Hus ordensregler for borettslaget Tors Vei 14
Vedtatt på styremøte 29.11.2007

Generelt

Disse husordensregler må ses i sammenheng med borettslagets vedtekter, og bustadrettsloven.
Ved uoverensstemmelse gjelder bustadrettsloven og borettslagets vedtekter foran disse regler.
Disse husordensregler er med vilje holdt på et minimum, det forutsettes at det tas tilbørlig hensyn til naboer.

Bruk av leiligheten

Forsiktighetsregler
Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser.
Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med plassering av stoppekran i leiligheten.
Elektrisk anlegg skal holdes i forsvarlig stand.
Brannslukkings utstyr og røykvarsler skal holdes i forsvarlig stand. Batteri til røykvarsler skal byttes ved behov, husk å teste røykvarsler med jevne mellomrom.
Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt,

Orden og renhold

Avfall kastes i søppelkasser, papir i egne beholdere for dette. Det er ikke tillat å sette søppel eller annet som skal kastes ved siden av beholdere. Pappesker og store gjenstander demonteres før de kastes. Spesial avfall skal ikke kastes i søppelbeholder, men leveres til mottak etter kommunens regler. Avfall som ikke kan plasseres i søppelbeholdere er det andelseierens ansvar å fjerne.
Kattesand pakkes i plastpose og legges i søppelbeholder.

Hensyn til naboer

Det er ikke tillat med kullgrill på terrasser og utenfor vinduer.

Etter fullmakt

S. Mathiesen
Styreleder

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

Generert 26.01.26
Vår ref.: 881 / 1
Meglers ref.: 36-0407/25

Boligopplysninger

Andel	1	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	881 Borettslaget Tors vei 14	**Etasje**	1.etg
Adresse	TORS VEI 14 B, 2010 STRØMMEN	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Renathe Aspen Halden	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 26.01.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	3 797	3 797	3 797	3 797	3 797	3 797
Stipulerte avdrag	1 449	1 449	1 449	1 449	1 449	1 449
Stipulerte rentekostnader	1 663	1 663	1 663	1 663	1 663	1 663
Total	6 909	6 909	6 909	6 909	6 909	6 909

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 5,65% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	2 734 018	358 841	13.03.20 - 31.12.39

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 5,65% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	2 734 018	13.03.20 - 31.12.39
DNB BANK ASA - 5,65% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25	4	1 745 832	28.08.12 - 30.09.32

Selskap og eiendom

Selskap	881 Borettslaget Tors vei 14 (orgnr. 987815760)
Antall enheter	8
Styrets e-post	torsvei14@borimail.no
Styreleder	Helene Abrahamsen Aspen (922290302)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85041573)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	79/214
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 374 670,00	**Andre inntekter**	kr 890,00
Formue	kr 81 992,00	**Utgifter**	kr 23 601,00

Merknader

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde à kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av sin fellesgjeld 4 ganger pr. år - pr. 30/3, 30/6, 30/9 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. OBS Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

Mottar leieinntekter fra og med 01.11.22 for utleie av lokale til en leverandør

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

IN-lån

rehab lån

SKEDSMO KOMMUNE
-møtestedet på Romerike

Per Erik Syvertsen
Tors vei 26

2010 Strømmen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
DEL 1 - Inngang Øst - 4 leiligheter

Felles trapperom, felles gang i 1. etg. og leilighetene C1, A1 speilvendt, C2 og A2 speilvendt. (gjelder ikke inngang vest, underetg, kryploft og utvendige arbeider.)

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Bolig B.sak nr.:DS 98/616 Jnr. 97/4708

Byggherre: Per Erik Syvertsen, Tors vei 26, 2010 Strømmen

Byggeadresse: Tors vei 14 G.nr. 97 Bnr: 214

Byggets gr.flate: 423 m^2 (hele bygget) Bruksareal: 1023 m^2 (hele bygget)

Tatt i bruk: 05.07.1999 (1. etg.) og 30.06.1999 (2. etg.)

ANMERKNINGER:

Ulovlig innflytting
LEILIGHETENE **C2** OG **A2 SPEILVENDT** ER TATT I BRUK 30.06.99 ULOVLIG UTEN BRUKSTILLATELSE. DETTE BLE PÅPEKT AV SAKSBEHANDLER VED BEFARINGEN.
LEILIGHETENE TIL VESTRE TRAPPEROM MÅ IKKE TAS I BRUK FØR BRUKSTILLATELSE ER GITT.
REAKSJON I FORM AV DAGMULKT BLIR EVENTUELT AKTUELT.

Generelt:

Ventilasjon.
Det er generelt mangel på friskluftventiler i alle leilighetene.
Dører mangler ventilasjonsspalte. Noen vinduer har 30 cm. spalteventil.
Konf vårt brev av 08.01.1999 og Skjeseth og Solvangs svar av 26.01.1999.
Avklares!

Rømningsvei dører.
Dør fra leil. C2 og A2 speilvendt i 2. etg. slår ut i trapperom.
Dette godkjennes ikke - medfører fare for trafikken i trappa. Forts.

20.08.99: JARLE GODTAR AT KUN DØR FRA LEIL C2 (OG C2 SPEILVENDT) RETTES

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefax:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Jonas Liesgt. 18 2000 Lillestrøm	63 89 01 00	63 89 05 90	7101.05.02572	0805 5348503

SKEDSMO KOMMUNE
-møtestedet på Romerike

Per Erik Syvertsen
Tors vei 26

2010 STRØMMEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art:	Ominnredning innvendig bygg	B.sak nr.: 616 /98
Byggherre:	Per Erik Syvertsen	
Byggeadresse:	Tors vei 14	G.nr.: 79 Bnr: 214
Byggets gr.flate:	423 m^2 (hele bygget)	Bruksareal: 2023 m^2 (hele bygget)

Tatt i bruk: 20.10.99

ANMERKNINGER:
Denne brukstillatelse gjelder A1, B1, A2 og B2
Husnummerskilt skal monteres
Utenomhusarealer ikke ferdig

GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 20.10.2000

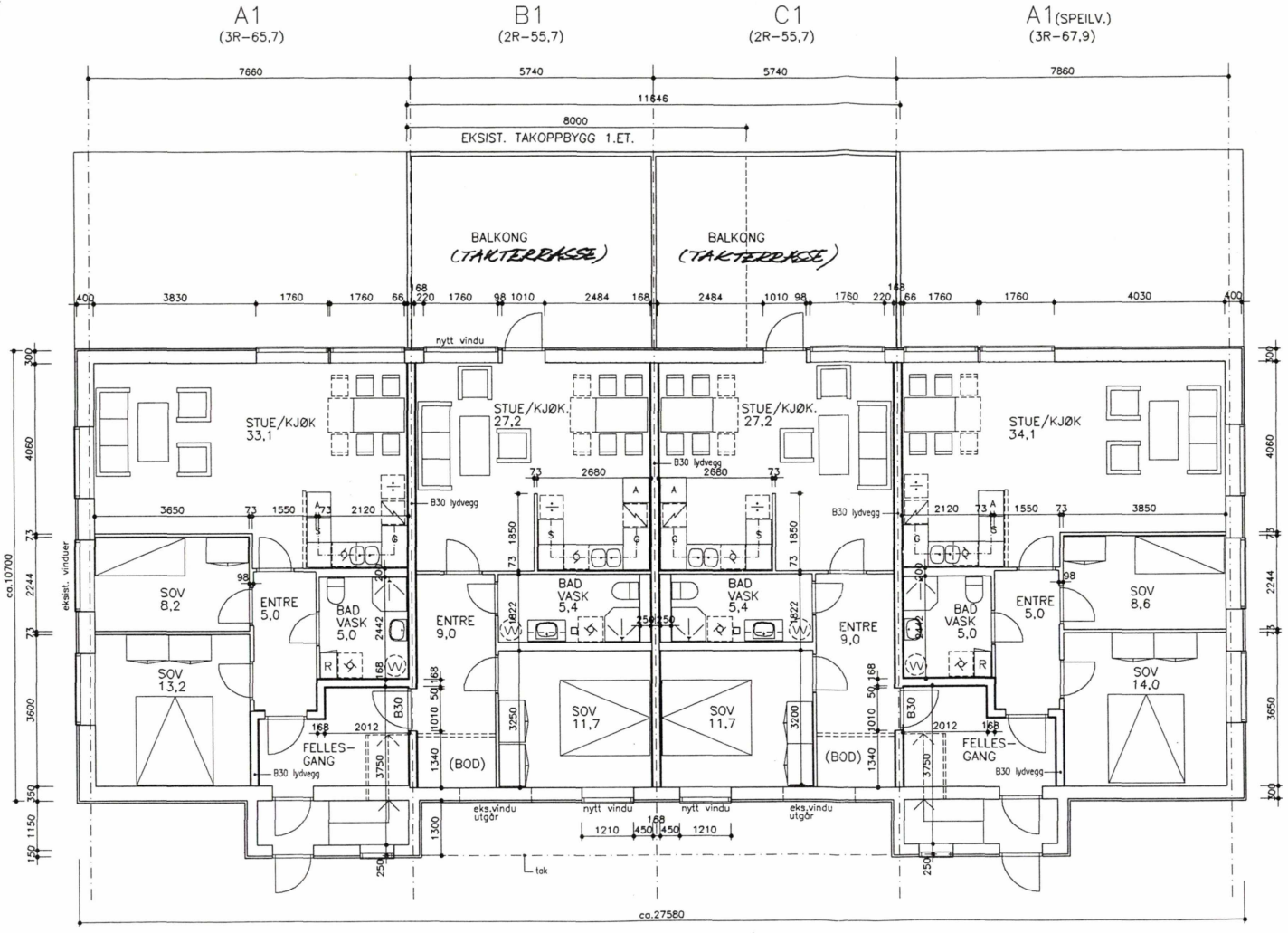
Skedsmo Bygningsråd, den 99-10-25

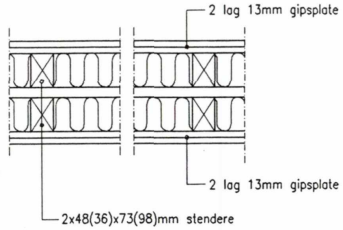
Jarle Amundsen
Konst. bygnings- og kontrollsjef

Bjørn Tore Borge
Avd.ingeniør

Kopi: Driftsavdelingen
Feiermesteren
Ansvarshavende
Sanitærinstallatør

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefax:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Jonas Liesgt. 18 2000 Lillestrøm	63 89 01 00	63 89 05 90	7101.05.02572	0805 5348503





SKILLEVEGG MELLOM LEILIGHETER (1:10)

(lydisolering min. 52 db/ brannisolering min. B60)

Revidert balkong	01.09.99
Revidert bad	15.03.99
Revidert bad	19.02.99
Flyttet vinduer, detalj	20.01.99
Rev./suppl. vinduer, balkong m.m.	14.10.98
Rev. leiligh.typer,vinduer m.m.	07.10.98

PLAN 1.ETG

MÅL: 1:100
DATO: 06.05.98

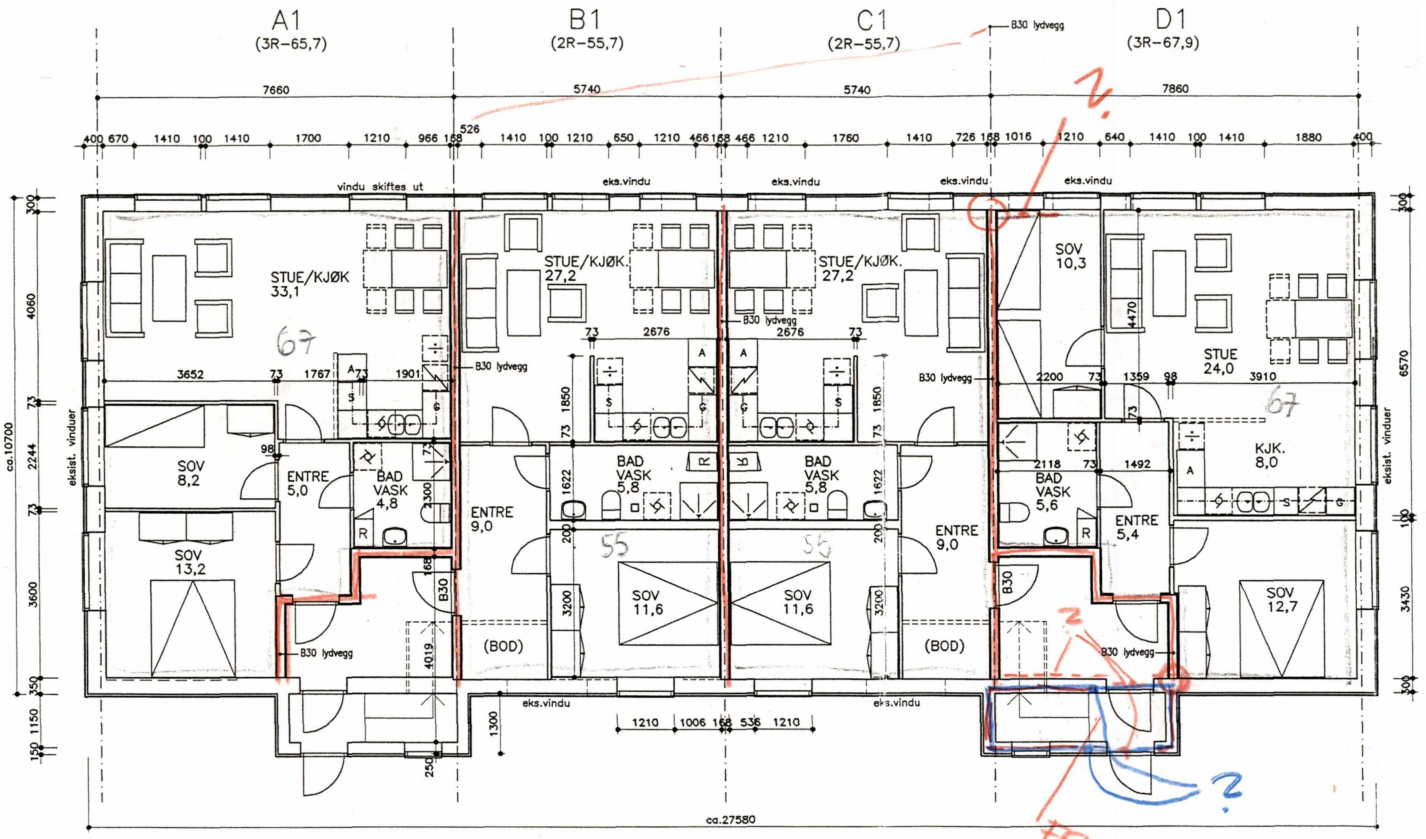
BOLIGER TORS VEI 14

STRØMMEN

BYGGEMELDING 95067

SKJESETH OG SOLVANG
ARKITEKTER AS
TELEFON: 63800721 FAX: 63815940

MOTTATT
- 3 SEPT. 1999
TEKNISK SEKTOR



I BYGGESAKS MAPPE

~~A KOPI~~
~~BYGG~~

Gj. GÅTT M. MELDINGSTILHØRENDE GRUE
8/1-1999
3 BLAD
1. 2. ETG + SNITT

? = KRAV ? SØKER IKKE KRAV / UTF / PREAKSEPTERT (BYGGDT) EKS.

PRIM BRA = 244 m²

! AVKLARES ift
VENTILASJON
BRANNANALYSE
LYD 8/1 99
→ AV. 8/1 99
KRAVSPESIFIKASJON
SKEDSMO KOM. TEKNISK
BYGN/KONTROLL MM

m² / HOVED BRANNSKILLE ?

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 2 til
Sak nr. DS 616-98

PLAN 1.ETG

MÅL: 1:100
DATO: 06.05.98

BOLIGER TORS VEI 14
STRØMMEN

BYGGEMELDING 95067

SKJESETH OG SOLVANG
ARKITEKTER AS
TELEFON: 63800721 FAX: 63815940

97

Lillestrøm kommune

Situasjonskart

Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling.
Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.

Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.

Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.

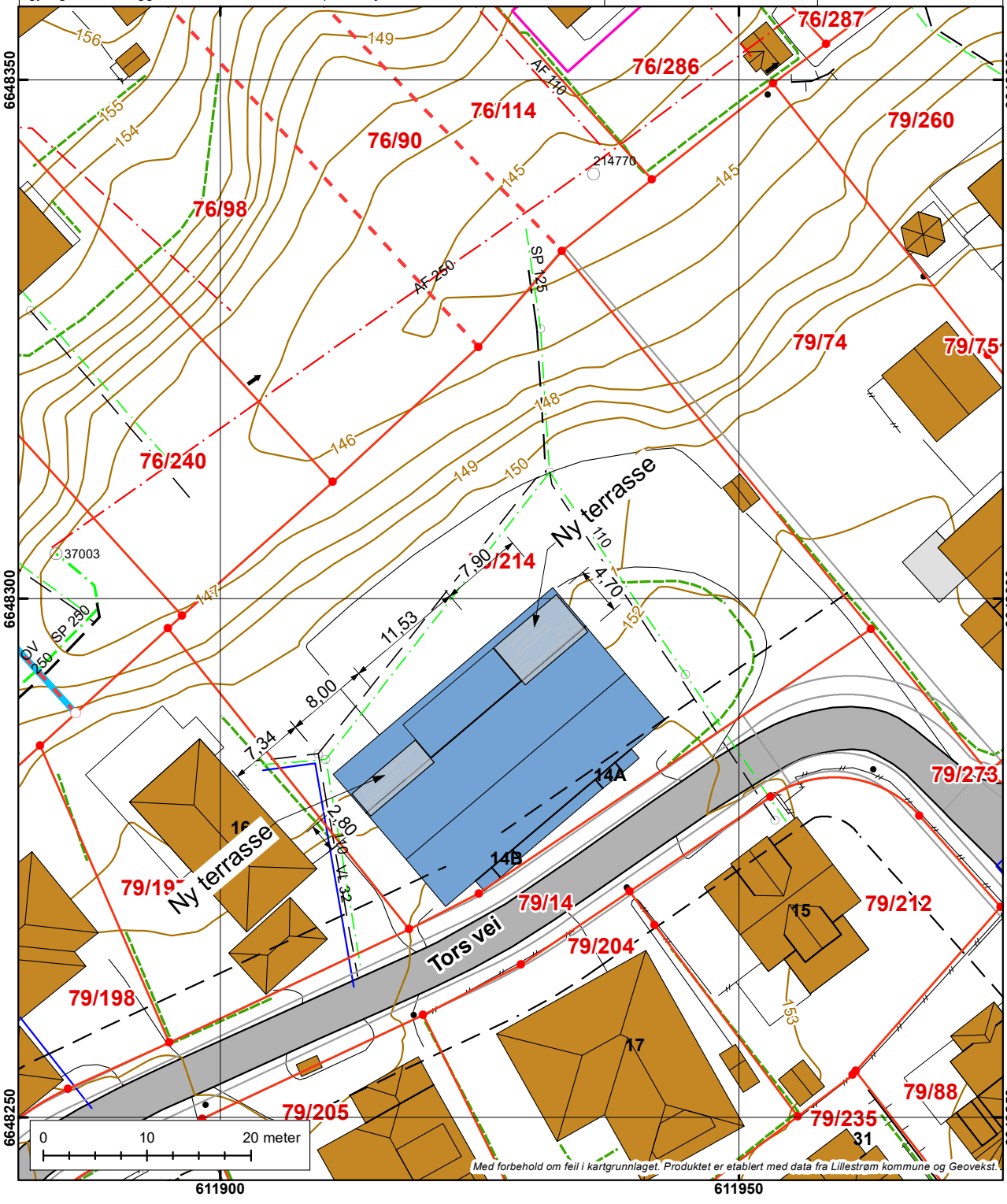
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.

- Byggegrense
- Ikke innmålt grense
- Innmålt grense
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Gassledning
- Formålsgrenser plan
- R Godkjente tiltak/riving

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 28.05.2020



GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-79/214

Dato for analyse	25.01.2026 kl.15:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	20	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	25.01.2026	25.01.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	25.01.2026	25.01.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		16.01.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		07.01.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	23.01.2026	25.01.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	14.01.2026	12.01.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	23.01.2026	25.01.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	25.01.2026	12.01.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.01.2026	12.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		12.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		16.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		12.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		12.01.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	25.01.2026	12.01.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	22.01.2026	12.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	22.01.2026	12.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	25.01.2026	12.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	22.01.2026	08.12.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		16.01.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		15.01.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		12.01.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		15.01.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		12.01.2026
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.01.2026	02.01.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	15.01.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	15.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.01.2026	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.01.2026	12.01.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.01.2026	12.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.01.2026	12.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.01.2026	12.01.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

79/214/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Grønnstruktur, nåv.
- UTGÅTT
- Naturområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp Faresone

KpSamferdselLinje

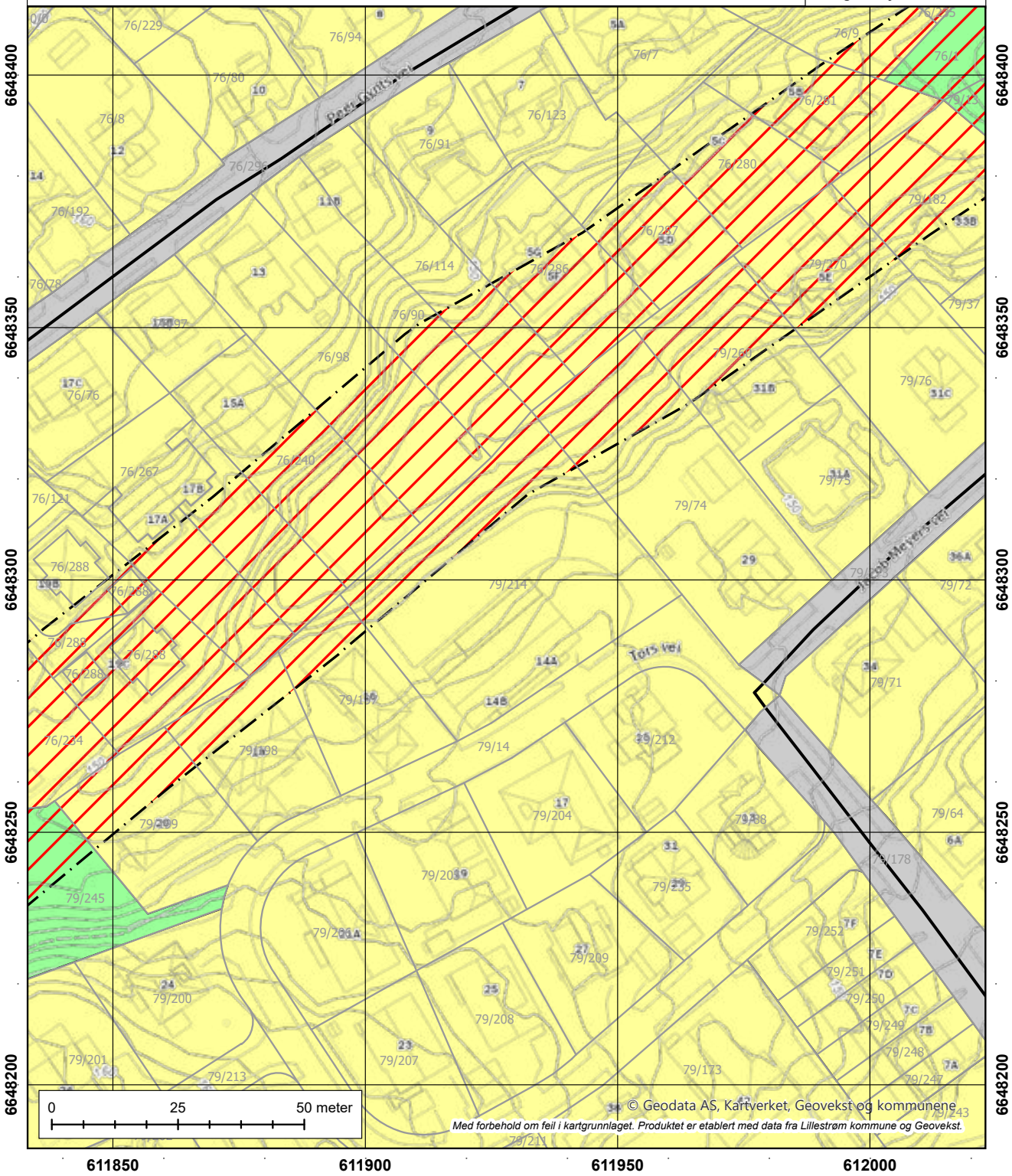
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 79/214/0/0

Tegnforklaring:

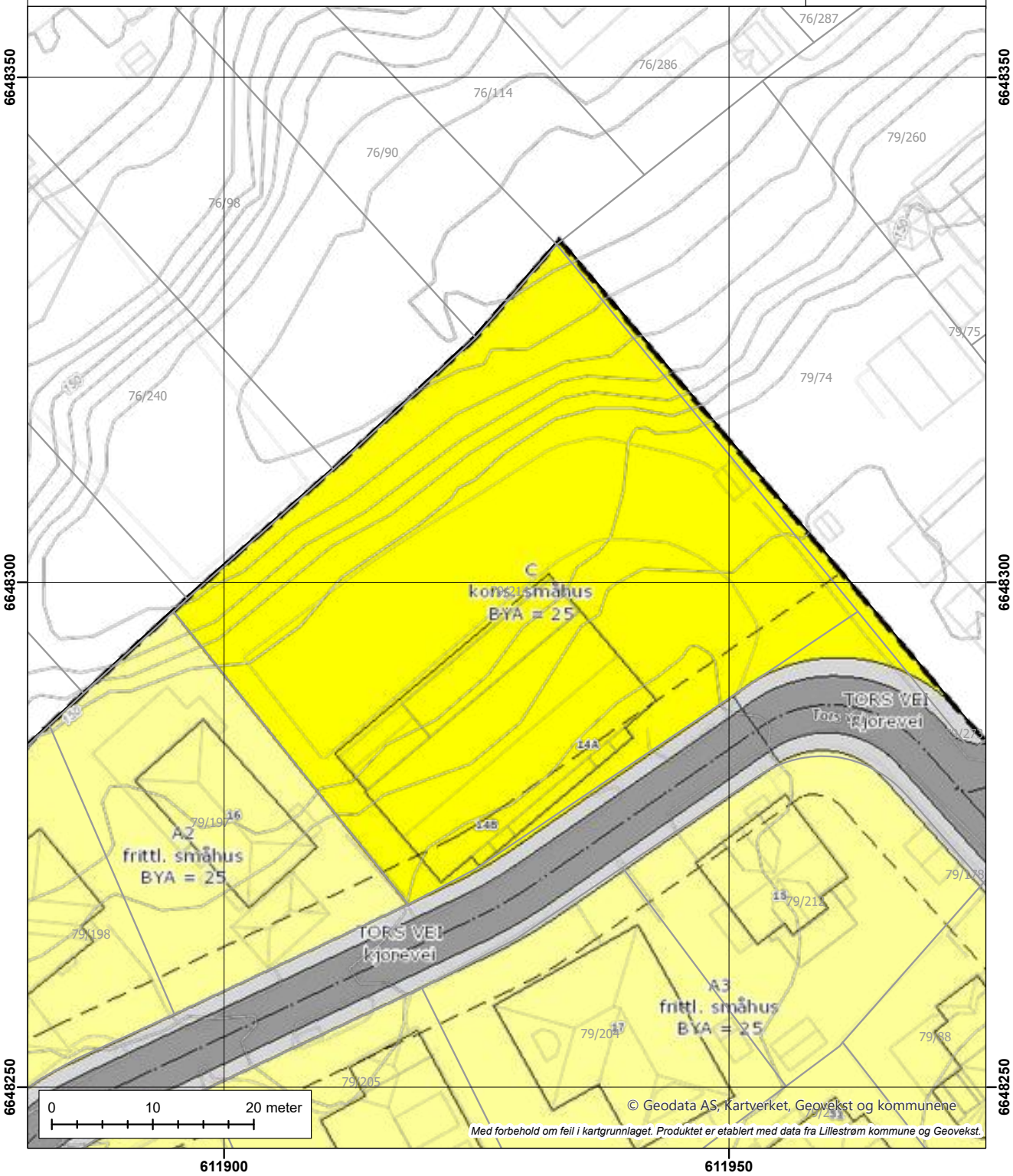
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

17

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET TORS VEI 7-36 - GNR. 79 BNR. 14, 88, 173, 197-212, 214.

§ 1

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

2.1	- Byggeområde for bolig	- felt A1-A3 (åpen småhusbebyggelse) - felt B og C (tett småhusbebyggelse)
2.2	- Offentlig trafikkområde	- kjørevei
2.3	- Spesialområde	- frisiktsoner
2.4	- Fellesområder	- felles avkjørsel - fellesareal - lek

§ 3

Byggeområde for bolig:

3.1 Boligområdene A1, A2 og A3 kan bebygges med frittliggende eneboliger i én etasje og med underetasje der terrenget tillater det. Maksimalt tillatt bebygd grunnflate inklusiv garasje/carport er BYA=25%. Garasje for én bil skal tas med i beregningsgrunnlaget. Loftsetasje inntil 50% av underliggende etasje kan godkjennes der dette ikke kommer i konflikt med den estetiske helheten av de omkringliggende bolighusene.

3.2 Boligområdene B og C kan bebygges med kjedehus eller rekkehus i inntil to etasjer og med underetasje der terrenget tillater det. Maksimalt tillatt bebygd areal for hvert felt inklusiv garasje er BYA=25%. Areal tilsvarende én garasje pr. boenhet skal regnes inn i beregningsgrunnlaget med unntak av biloppstillingsplasser under bakkenivå.

Eksisterende kontor- og næringsvirksomhet i felt C kan opprettholdes i eksisterende bebyggelse. Parkeringsdekningen skal følge vedtatte normer for kontor i Skedsmo. Det tillates ikke støyende, forurensende eller trafikkintensiv virksomhet i felt C. Utendørs lagring er ikke tillatt.

Fellesbestemmelser for hele boligområdet:

3.3 All ny bebyggelse innenfor planområdet skal ha saltak med takvinkel på minimum 22°. Det skal avsettes minst to biloppstillingsplasser pr.boligenhet. Plassering av garasje skal vises ved byggemelding av bolig, selv om garasjen ikke byggemeldes samtidig. Byggelinjer mot vei er inntegnet i reguleringsplanen.

Byggemelding skal vise større terrengendringer og nødvendige fyllinger og skjæringer.

§ 4

Offentlig trafikkområde:

4.1 Offentlig trafikkområde, Tors vei er regulert i 10 m bredde frem til felt C. Gjennom boligområdet forøvrig er Tors vei regulert i 8 m bredde.

§ 5

Spesialområde - frisiktsområde:

5.1 I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller murer med større høyde enn 50 cm over tilstøtende veiers planum.

§ 6

Fellesarealer:

6.1 Fellesarealer omfatter arealer for lek, private avkjørsler og areal for felles parkering. Felles avkjørsel i felt A2 skal være felles for gnr.79 bnr. 200, 201, 202 og 203. Fellesareal - lek må betinge felles rett og plikt til opparbeidelse og vedlikehold. For alle fellesarealer skal kommunens gjeldende forskrifter legges til grunn.

§ 7

Støybeskyttelsestiltak:

7.1 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, herunder støy fra parkeringsplasser og nedkjørsler til parkeringsgarasje, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 8

Generelle bestemmelser:

8.1 Ved byggemelding skal bygningsrådet påse at både bolighus og garasjer i samme område får en god og harmonisk utforming. Det kan stilles krav til plassering, møneretning, takvinkler, materialbruk og fargesetting.

8.2 Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk. Televerket må kontaktes for kabelpåvisning i god tid før byggestart.

8.3 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med disse bestemmelsene.

Skedsmo Kommune, planavdelingen den 18. mars 1995

Vedtatt den 30 / 8 19 95
Skedsmo kommunestyre, sak 75

Plansjef

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 214	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Tors vei 14 A, gatenr 14900 1465 Strømmen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	912 7	Retten 12 Gamle Skjetten
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2060201 801	Strømmen Oslo
Veiadresse:	Tors vei 14 B, gatenr 14900 1465 Strømmen			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.09.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	2 201,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/79/214	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/79/214/0/1	0,0
			Mottaker	3205/79/214/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/79/214	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/79/214/0/1	0,0
			Mottaker	3205/79/214/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.04.2005	Avgiver	3205/79/214	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/79/214/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.04.2005	Avgiver	3205/79/214	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/79/214/0/2	0,0
Kartforretning	Forretning:	22.02.1993	Mottaker	3205/79/214	2 203,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.09.1983	Avgiver	3205/79/14	-2 240,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/79/214	2 240,0

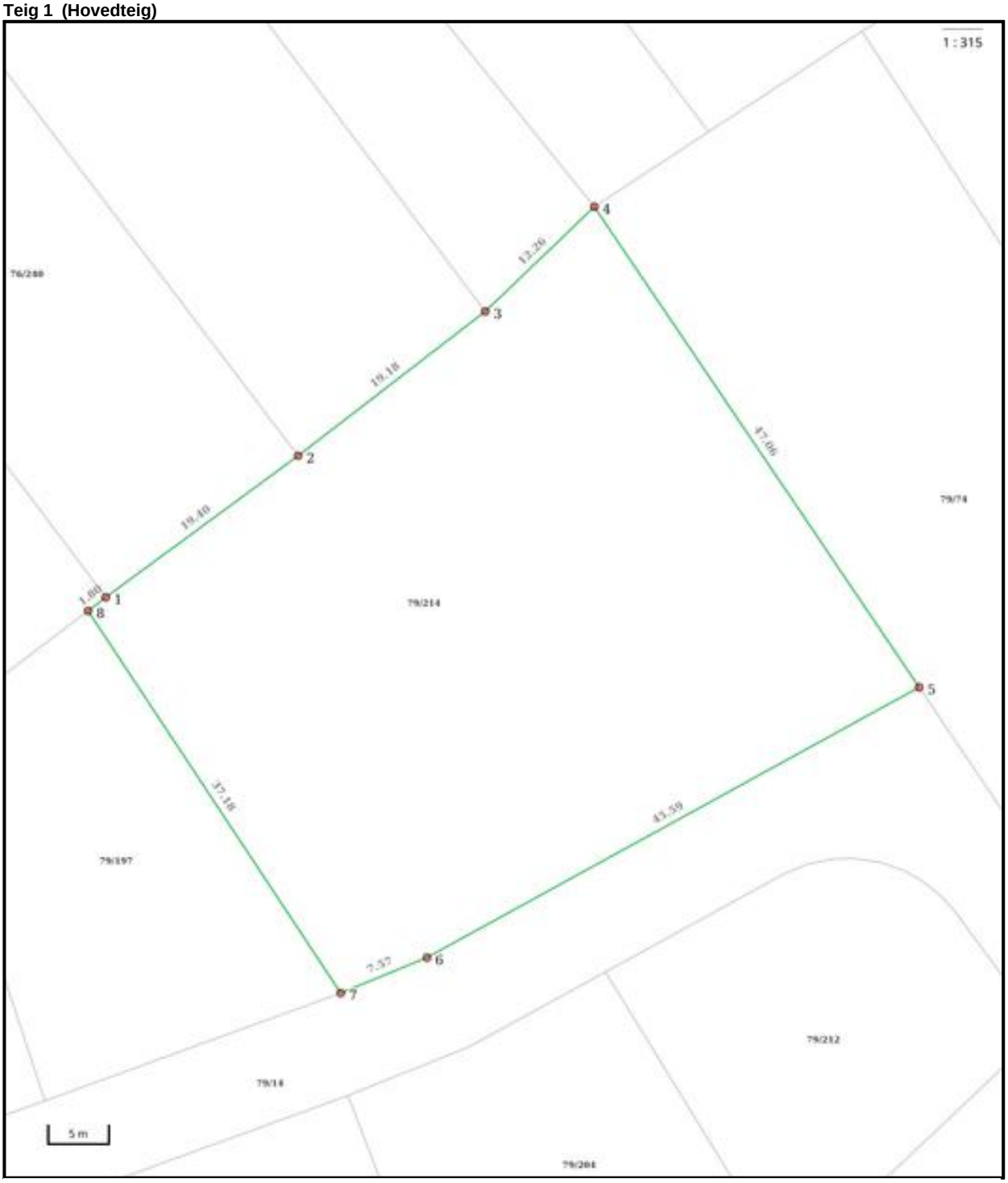
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 201,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 298,34	611 896,32	19,40m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 648 311,20	611 910,84	19,18m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 648 324,23	611 924,91	12,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 333,48	611 932,96	47,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 297,06	611 962,76	45,59m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 648 271,60	611 924,94	7,57m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 648 268,10	611 918,23	37,18m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 648 297,12	611 894,99	1,80m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

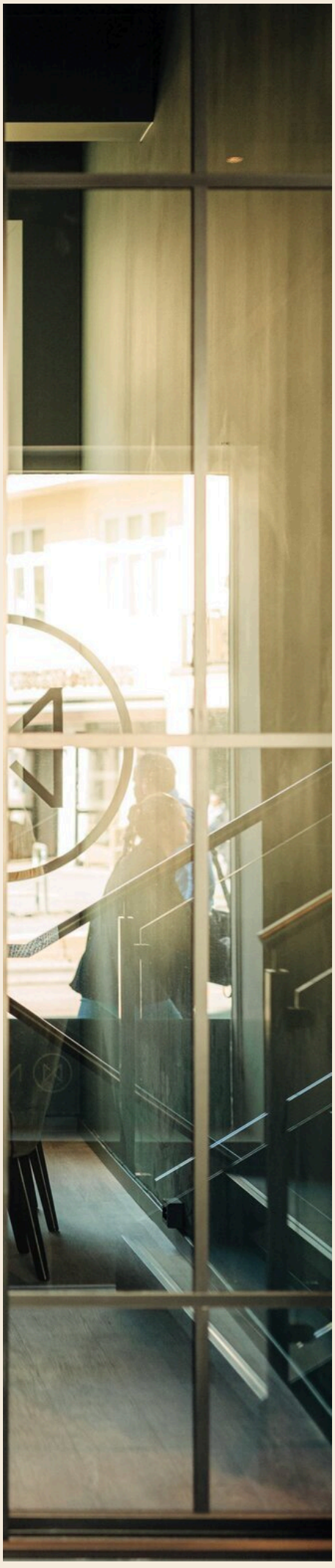
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0407/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tors vei 14B 1465 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 79, bnr 214, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489