PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

NORDBYGRENDA 136

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattestens første side

Meglers verdivurdering

Reguleringskart

Husordensregler

Vedtekter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nordbygrenda 136
1472 Fjellhamar

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2016
Hovedbygg BRA:	116 m^2
Hovedbygg BRA-i:	116 m^2
Sum alle bygg BRA:	121 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	116 m^2
Rapportdato:	4.5.2026 (Gyldig til 4.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	18	12	0	3

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42673

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: 2. etg.	Værslitasje.
Vinduer og dører	Utvendig værslitasje/toppforing tilknyttet vindu på 1 soverom er oppsprukket/ytterdør med skjevheter, samt skade i dørblad/håndtak tilknyttet heve/skyvedør med "slark" grunnet bruksslitasje.
Yttervegger	Kledning med værslitasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	"Knirk" (1 soverom).
Vannbåren varme	Avvik på installasjoner.
Varmtvannsbereder	Sikkerhetsventil med utettheter/borehull i gulvbelegg for gjennomføring av kabel.
Våtrom: 2. etg.: Bad/Vaskerom - Overflater	Borehull i flere veggfliser/deler av gulv med dårlig fall mot sluk/bom bak flere gulvfliser i dusjsone/flere sprukkede silikonfuger ved overgang gulv/vegg.
Våtrom: 2. etg.: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Baderomsinnredning med noe svelleskader/manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.
Våtrom: 1. etg.: Bad - Overflater	Bom bak flere gulvfliser i dusjsone. 1 har sprukket.
Våtrom: 1. etg.: Bad - Sanitærutstyr	Baderomsinnredning med noe svelleskader/manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.
Gulv	Bruksslitasje/oppsprekking/svelling.
Innerdører	Skyvedør tilknyttet bad med bruksslitasje/terskler med flere løse feielister.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning av treplatting.
Skorstein over tak	Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

1. etg.: deler av boligen er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som stue.
Dette medfører ikke krav til bruksendring, da både kjøkken og stue regnes som hoveddel. Selger opplyser at endringen er gjort som et tilvalg av første hjemmelshaver.

Generelt: en eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom eller vegg mellom to rom tas ned om rommene har samme kategori i forhold til hoveddel/tilleggsdel.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.4.2026	**4.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristian Rønning**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ann Katrin Jamt Pettersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 04.05.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nordbygrenda 136, 1472 Fjellhamar**						
Kommunenr:	**3222**	Gårdsnr:	**113**	Bruksnr:	**360**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2016** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført i trebindingsverk med liggende kledning på fasader. Saltak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med isolerglass og trekarmer. Malt ytterdør med glass.

Felles tomtestørrelse: 24426.5 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig/privat. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 1 carport med bod i bakkant. El-bil lader er montert.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	116	116	0	0	25
Bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**121**	**116**	**5**	**0**	**25**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**58**	**58** Romfordeling: Trapperom, 4 soverom, bad/vaskerom og teknisk rom.	**0**	**0**	**4**
1. etasje	**58**	**58** Romfordeling: Entrè/gang, bad, kjøkken, stue og bod.	**0**	**0**	**21**
Totalt m²	**116**	**116**	**0**	**0**	**25**

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Lagringsplass.	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Støpt plate på mark.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-IU**

Terreng rundt bygningen skal ha fall bort fra grunnmur for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Manglende fall kan medføre økt fuktbelastning. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning av treplatting gis TG-IU.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Ut ifra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark er ikke synlig da konstruksjonen er tildekket.

6.3 Balkong, terrasse, platting: 2. etg.

Type	Balkong
Balkong oppført i treverk, fundamentert til bygning. Størrelse: 3,6 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkong med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet værslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av overflater skal utføres i regi av borettslaget i 2026 iflg. eier.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. etg.

Type	Platting

Treplatting, antatt fundamentert på mark.
Størrelse: 21 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Skjevheter opp til 20 mm ble målt med krysslaser.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glass og Yale kodelås.
Vinduer, terrassedører og heve/skyvedør med 2-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Vinduer og dører fra byggeår, med normal elde og slitasje sett i forhold til alder. Punktering av glass kan påregnes som følge av ordinær slitasje.
Flere karmer med utvendig værslitasje. Toppforing tilknyttet vindu på 1 soverom er oppsprukket. Ytterdør med noe skjevheter, samt at dørblad er noe skadet ved ytterhjørne i nedkant. Håndtak tilknyttet heve/skyvedør med "slark" grunnet bruksslitasje. Oppgitte avvik gis TG-2. Vinduer og dører gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring samt overflatebehandlinger. Ytterdør med behov for justering. Heve/skyvedør med behov for service.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Fasader med liggende kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Ytterveggene å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Kledning med værslitasje gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser at fasadene skal overflatebehandles i regi av borettslaget i 2026.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU

Skorsteinen ble inspisert fra bakkeplan, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra tak. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak i treverk.	
Type loft	Kaldtloft
Adkomst via nedfellbar stige.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak i treverk.	
Type tekking	Takstein
Yttertaket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1
Taktekkingen anses å ha sin tiltenkte funksjon. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Dekke i støpt betong. Etasjeskiller er et trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Dekke og etasjeskillere er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert. 2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 10 mm. 1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 10 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-1. Noe "knirk" tilknyttet soverom ved bad/vaskerom gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av "knirk".	

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Stålpipe.	

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Peisovn med glassplate i front.	

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, plater over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Eier opplyser om utbedring av vannlås. Byttet kurvventil i slutten av april 26.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

1. etg.: deler av boligen er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som stue.
Dette medfører ikke krav til bruksendring, da både kjøkken og stue regnes som hoveddel. Selger opplyser at endringen er gjort som et tilvalg av første hjemmelshaver.

Generelt: en eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom eller vegg mellom to rom tas ned om rommene har samme kategori i forhold til hoveddel/tilleggsdel.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 05.03.2019 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Bemerkning: trapp med noe "knirk", samt bruksslitasje.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Det er ikke påvist noen stakepunkt i boligen. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.
Avløpsanlegg gis TG-1 grunnet alder.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system på bad i 1. etg. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner gis TG-1 grunnet alder.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Opplyst av borettslaget:
Kvartt hus har eit varmesystem med tre separate, isolerte sløyfer: Solfangersløyfe: Isolert glykolkrets frå solfangarpanel på tak til varmevekslar i akkumulatortank. Eige 25-liters ekspansjonskar (Flexcon Solar). Fungerer tilfredsstillande.
1. Akkumulatortank (Høiax Titanium 400L): Primærvarmebatteri med 5 kW berederelement (nedre del) og 1,4 kW spisslast-element (øvre del). Har innebygd 3-liters ekspansjonskar + eksternt 25-liters Flamco-kar montert i 2023. Fungerer tilfredsstillande.
2. Golvvarmesløyfe: Isolert krets som går gjennom varmevekslar i akkumulatortanken. Omfattar golvvarmerøyr (50-80L), rørføringar (12-20L) og backup el-kassett DNK-BGL1 (ca. 15L internt). Totalt systemvolum: 77-115 liter avhengig av leiligheitsstorleik.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Adkomst til fordelerskap på teknisk rom i 2. etg. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Selger opplyser at de ved innflytting opplevde noen utfordringer med manglende varme i gulvene. Dette ble imidlertid utbedret etter at rørlegger justerte anlegget i teknisk rom, og har fungert siden. Det kan likevel variere noe hvor raskt gulvene blir varme, og temperaturen på termostaten samsvarer ikke alltid helt med faktisk gulvtemperatur. Anlegget har nylig hatt service.

Styret har, i samarbeid med Gundersen & Grimsmo AS, gjennomført en grundig teknisk gjennomgang av varmeanlegget etter at flere beboere har opplevd utfordringer. Undersøkelsen avdekket at hovedårsaken er et for lite dimensjonert ekspansjonskar i elkassetten (backup-varmekilden). Dette har ført til luft i systemet, som igjen gir dårlig varmesirkulasjon, trykkfall, kalde gulv i øverste etasje og feilmeldinger på grunn av lavt trykk. Det er nå vedtatt at dette skal utbedres i hele borettslaget. Tiltaket innebærer montering av et eksternt 18-liters ekspansjonskar samt fast påfylling, slik at anlegget får stabil drift i alle boliger.
Avvik på installasjoner gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvvarmeanlegg/solfangeranlegg med tilhørende styring, pumper, ventiler, rørføringer og ekspansjonskar ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt iflg. vedtekter.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Byggeår.	
Størrelse	
400 liter (opplyst av borettslaget).	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Sikkerhetsventil med utettheter gis TG-2. Det ble observert/registrert borehull i gulvbelegg for gjennomføring av kabel. Gulvet er derfor utsatt for lekkasjer. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av sikkerhetsventil må påregnes. Borettslaget har generelt ansvar for vedlikehold av rør, målere, ventiler og utstyr frem til og med uttaksventil iflg. vedtekter.
Utbedre avvik tilknyttet utettheter i gulvbelegg.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser om årlig service etter avtale med borettslaget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.	

6.20 Våtrom: 2. etg.: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderom fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Borehull i flere veggfliser. Flere sprukkede silikonfuger ved overgang gulv/vegg. Deler av gulv med dårlig fall mot sluk. Bom bak flere gulvfliser i dusjsone. Oppgitte avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utskifting av dårlige silikonfuger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, badekar, speilskap med integrert belysning, veggskap med høyglans front, baderomsinnredning med malt front og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Baderomsinnredning med noe svelleskader. Oppgitt avvik gis TG-2. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderom fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Bom bak flere gulvfliser i dusjsone. 1 har sprukket.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malt front og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Baderomsinnredning med noe svelleskader. Oppgitt avvik gis TG-2. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Hulltaking ble foretatt i forbindelse med tidligere salg i 2024. Etterkontroll på befaringsdagen påviste ingen avvik.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Gulv

Beskrivelse
Overflater: 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering TG-2

Parkett med bruksslitasje, samt er oppsprukket i flere rom. Noe svelling i entrè/gang.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.23 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og spilevegg.

Oppsummering TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.24 Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.25 Innerdører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.
Skyevdør.

Oppsummering TG-2

Dører med normal elde og slitasje, alder tatt i betrakting.
Skyvedør tilknyttet bad med bruksslitasje. Terskler med flere løse feielister. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte avvik.

6.26 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Plissegardiner.

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.27 Belysning

Beskrivelse

Spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.28 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Markiser.

Oppsummering	TG-1
Markiser med normal elde og slitasje.	

6.29 Utendørs

Beskrivelse

Utestrøm.
Utekran.
Utelys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260073
Addresse	Nordbygrenda 136		
Postnr.	1472	Sted	FJELLHAMAR
Selgers navn	Ann Katrin Jamt Pettersen		
Selgers navn	Kristian Rønning		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP1417814.10.1

Våtrom

Initialer selger:
A K
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring av vannlås på kjøkken. Byttet kurvventil i slutten av april 26.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura viser hva som er byttet og av hvilket selskap.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A K
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagd gjerde på fremsiden og levegg på baksiden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført arbeidet selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Årlig service etter avtale med borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret i borettslaget har denne oversikten.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gjerde og levegg som nevnt. Har ikke bygget noe som medfører godkjenning hos bygningsmyndighetene.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Generelt vedlikehold, som for eksempel beis av terrasse. Større arbeid gjøres av borettslaget.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle husene skal males i 2026.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A K
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Ann Katrin Jamt Pettersen*

Signert av *Kristian Rønning*

Initialer selger:
A K
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Nordbygrenda 136, 1472 FJELLHAMAR	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290056**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300422189**
Gårdsnummer **113**	Bruksnummer **360**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Sol, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

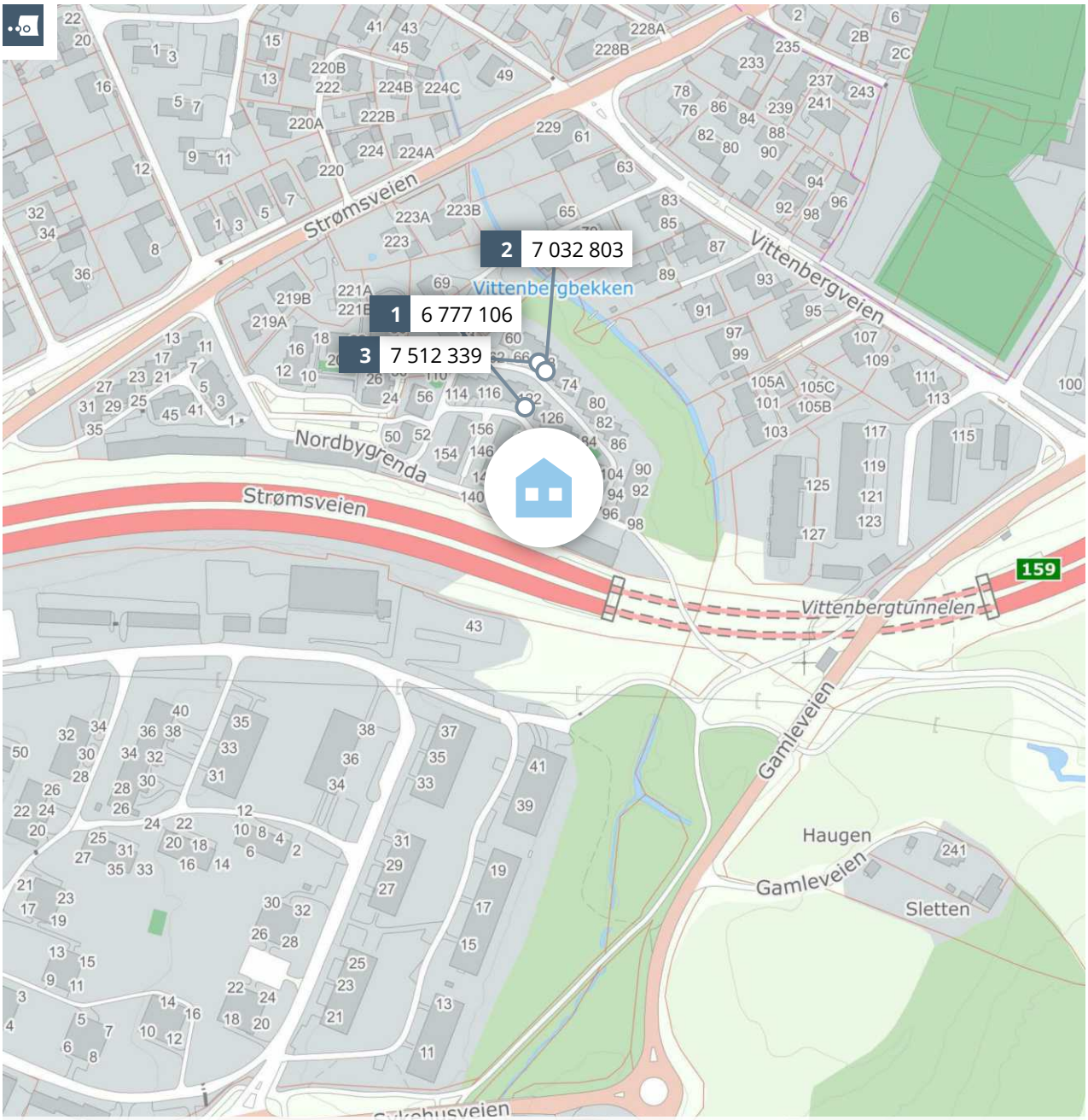
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
124,96 kWh/m²	**15 818 kWh**



Meglers verdivurdering

NORDBYGRENDA 136

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 05.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Grethe E. Ormstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordbygrenda 136, 1472 FJELLHAMAR

Borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 113 BNR 360 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS NORDBYHAGEN

Verdivurdert til

6 690 000

64 225	6 754 225	58 226
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	5 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt					24,4 daa	
Byggeår					2016	

Fellesutgifter	5 391
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordbygrenda 124 125 m² 2016 - m² 3 sov	20.10.2025	6 700 000	**6 700 000**	77 106	6 777 106	**54 217**
2 Nordbygrenda 70 133 m² 2016 - m² 3 sov	20.06.2025	6 900 000	**6 950 000**	82 803	7 032 803	**52 878**
3 Nordbygrenda 68 132 m² 2016 - m² 3 sov	30.04.2024	6 890 000	**7 430 000**	82 339	7 512 339	**56 912**

Boligen ligger i en idyllisk og familievennlig grend hvor barna trygt kan løpe ut og leke. Samtidig har du kort avstand til rekreasjonsområder, kollektivtransport og alle nødvendige fasiliteter i hverdagen.

Dette er en moderne halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig ferdigstilt i 2016. Boligen går over to fulle etasjer og har en innholdsrik planløsning med romslige sosiale soner i boligens 1. etasje med stue og kjøkken, mens fire soverom er praktisk samlet som en skjermet enhet i 2. etasje. Boligen har i tillegg to bad/wc.

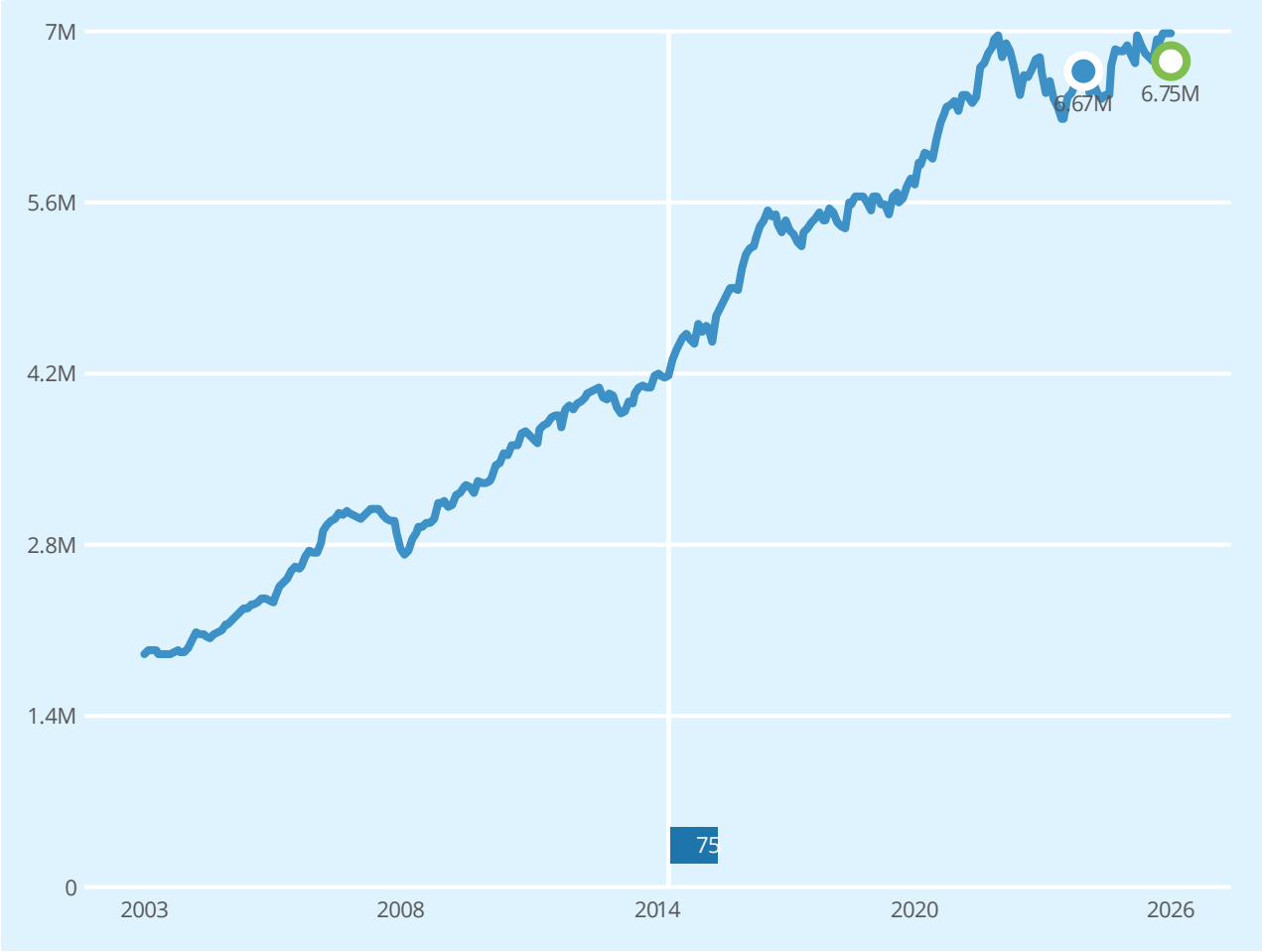
Uteområdene fremstår som pent opparbeidet hvor det nylig er utført vesentlige påkostninger på uteplassen ved inngangspartiet. I tillegg har du usjenert og koselig hage med markterrasse med utgang fra stuen og en liten balkong fra 2. etasje. Solforholdene er svært gode hvor du kan følge solen fra morgen til kveld.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5
6
7

+68 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.04.2024	03.05.2024	12.08.2024	6 600 000	6 600 000	74 706	6 674 706	
28.11.2016		28.11.2016	-	3 980 000	0	3 980 000	76

76 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i LØRENSKOG kommune nå

23
tomannsboliger til salgs

8.9M
8.6M
8 295 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Tomannsboliger solgt i LØRENSKOG kommune siste 6 mnd

17
tomannsboliger solgt

7.8M
7.7M
7 689 000 Salgspris i snitt
7 603 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

58 226 Nordbygrenda 136
Totalpris 6 754 225

50 023 LØRENSKOG kommune i snitt siste 6 mnd
48 530 Akershus fylke i snitt siste 6 mnd

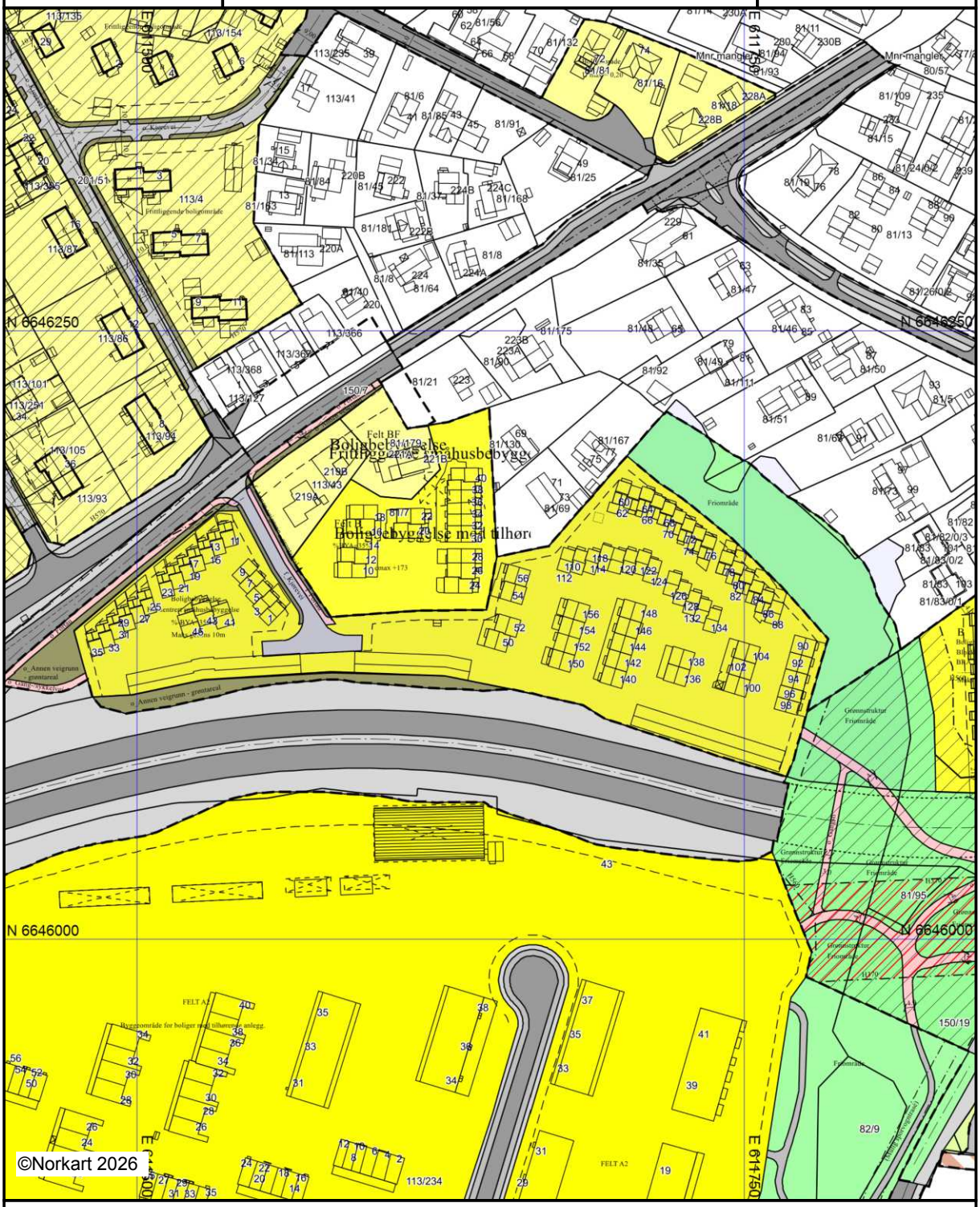
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 113/360
Adresse: Nordbygrenda 136
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Veg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ordensregler for Nordbygrenda borettslag

Borettslaget Nordbygrenda er andelshavernes eiendom. Som borettslag må vi ha ordensregler som sikrer oss ro, orden og hygge i hjemmene våre.

Borettslagets styre har myndighet til å endre eller gjøre tillegg i ordensreglene. Ved endringer i ordensreglene skal styret gi andelseierne beskjed om dette i god tid før endringene trer i kraft.

Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglementet blir overholdt av sin husstand eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

Det er av felles interesse at ordensreglene følges, blant annet for å redusere vedlikeholdskostnadene på fellesarealene som følge av for eksempel manglende vedlikehold.

Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre..

Alminnelige ordensregler

Biler og ander kjøretøyer skal ikke parkeres på gangveiene og/eller på grøntarealet i borettslaget, disse er kun for av- og pålessing. Det vises for øvrig videre til de gjeldende kommunale reguleringsbestemmelser.

Parabolantenner, markiser, platting, levegger eller liknende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Regler om ro i borettslaget

Det skal være ro i boligen fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20:00 og 08:00 Heller ikke på helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Fester eller sammenkomster som vil foregå etter 23:00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og minimum med fem dagers varsel.

Sjenerende bruk av støyende maskiner er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21:00 på hverdager.

Bruksoverlating

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer. Dette jf. Lov om burettslag § 5-3

Utleie av del av boliger er tillatt jf. Lov om burettslag § 5-4. Styret må allikevel få melding om dette slik at borettslaget har oppdatert oversikt over beboere.

Private lekeapparater

Det kan ikke settes opp private lekeapparater på fellesarealer. Lekeapparater som settes opp i egne hager er den enkelte andelseiers ansvar. Eier av lekeapparater er ansvarlig for barnas sikkerhet ved lek i egne lekeapparater. Trampoliner er spesielt risikofylt og støyende og anbefales derfor ikke.

Dyrehold

Dyrehold som sjenerer øvrige beboere i betydelig grad, og som ikke avvikles eller omlegges etter klage, vil være et vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for salgspålegg. Dyreeiere må påse at deres dyr ikke skaper problemer for andre beboere.

Skadedyr

Den enkelte andelseier (beboer) har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Slokkeutstyr og brannvarslingsanlegg

Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at slokkeutstyr fungerer og må derfor vedlikeholde og føre ettersyn med dette. Dersom det er feil ved slokkingsutstyr, må dette utbedres av andelseier.

Det er påbudt at din bolig skal ha godkjente røykvarslere, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for vedlikehold og kontroll av røykvarsler.

For boliger med felles brannvarslingsanlegg er det etablert egne rutiner for vedlikehold, samt egen branninstruks.

Peis

Det er kun tillatt å brenne ren, tørr ved i ildsted/peis. Dette på grunn av miljø. Dersom du brenner noe annet enn ved i din vedovn eller peis kan det bli generert store mengder av helsefarlig giftig røyk. Dersom ildstedet er utstyrt med en katalysator så vil den heller ikke virke som den skal.

Avfall

Vanlig husholdningsavfall skal kastes i felles avfallsbrønner. Større avfallsmengder ved for eksempel flytting må kastes på avfallsmottak hos ROAF. Dersom det ikke er plass i avfallsbrønnene skal ikke avfall settes ved siden av brønnene.

Grøntanlegg

Plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av borettslaget. Bruksplener bør brukes med forsiktighet.

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Parkering

Parkering på borettslagets område er forbeholdt beboere og deres gjester.

Parkering er bare tillatt på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere på gangveier. Hver enkelt bolig har en fast parkeringsplass i carportrekke med tilhørende bod.

Det er ikke tillatt å oppbevare campingvogner, båter, tilhengere og lignende på borettslagets parkeringsplasser.

Avskiltede kjøretøy kan ikke parkeres på borettslagets område, med mindre det foreligger samtykke fra styret.

Ved store snømengder forbeholder styret seg retten til å pålegge bileier å flytte bilen for at snømåkingen kan utføres best og enklest mulig innenfor et visst tidsrom.

Det oppfordres til at de faste parkeringsplassene lånes bort til andre dersom plassen er ledig en periode (ved reise etc). Dette kan formidles via Facebook-gruppen.

Boder i carport

Bodene i carporten er i likhet med carportene en del av fellesanleggene. Det er ikke tillatt å gjøre bygningsmessige inngrep i disse som for eksempel å isolere veggene. Dette for å hindre fuktskader og annet som vil ødelegge bygningsmassen.

Gangveier

Det er kun tillatt å kjøre på gangveiene i borettslaget ved raske og nødvendige tilkjøringsbehov. Bommene tilknyttet gangveiene vil bli låst med hengelås. Alle andelseiere får hver sin nøkkel. Bommene skal låses igjen etter bruk.

Leverandører kan ikke benytte gangveiene. Dette gjelder for eksempel Posten eller Kolonial (m.v.) Det oppfordres til at hver andelseier melder fra om dette til leverandøren dersom dette allikevel forekommer.

Informasjonskanaler for borettslaget

Informasjon til borettslagets andelseiere vil bli publisert på www.nordbygrenda.no og på Facebook-gruppen "Vi i Nordbygrenda". Det oppfordres til å utvise nettvett på internett-kanalene våre. Klager på andre andelseiere eller til borettslaget skal rettes til styret og ikke diskuteres på internett.

Bruksrett til del av fellesareale i tilknytning til boligen (dersom forslag 1 til vedtektene blir vedtatt)

Alle andelseiere har eksklusiv bruksrett til del av fellesarealet i tilknytning til boligen, jf. vedtektene punkt 4-1 . Andelseierne skal selv besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det arealet som de har eksklusiv bruksrett til. Ingen tiltak, eksempelvis i form av planting av hekk eller oppføring av gjerde, skal igangsettes uten skriftlig samtykke fra styret. Styret skal sikre ensartede løsninger.

Styregodkjenning kreves også for plattinger, levegger og andre faste installasjoner. I tillegg til å sikre ensartede løsninger vil styret legge vekt på tilgang rundt boligene og at boliger på samme rekke er enige om tiltaket.

Videre er det ønskelig at levegger, beplantning, gjerder m.v. utføres i så lik utførelse som borettslaget ble bygget i som mulig. For eksempel er det ønskelig at gjerder utføres som spilegjerder i likhet med gjerdene på balkonger. Styret vil utarbeide en veileder for hvilke løsningen som kan aksepteres.

Skillevegger / levegger som er koblet fast til boligen er regnet som en del av fellesarealene. Det er dermed en del av borettslagets bygningsmasse og borettslagets vedlikeholdsansvar. Skillevegger / levegger skal derfor anskaffes av styret. Kostnaden dekkes av andelseier.

Tiltak i form av faste installasjoner som for eksempel egne boder, tak over platting m.v. vil ikke godkjennes.

2023



Vedtekter for Nordbygrenda Borettslag
Org.nr. 916 609 469

Vedtatt på generalforsamling den 20. april 2023

Innhold

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER 3
1-1 Formål 3
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold 3
2 ANDELER OG ANDELSEIERE 4
2-1 Andeler og andelseiere 4
2-2 Sameie i andel 4
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 4
3 FORKJØPSRETT 5
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett 5
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende 5
3-3 Nærmere om forkjøpsretten 5
4 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING 6
4-1 Boretten 6
4-2 Parkering 6
4-3 Bruksoverlating 6
5 VEDLIKEHOLD 8
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 8
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 8
6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 9
6-1 Mislighold 9
6-2 Pålegg om salg 9
6-3 Fravikelse 9
7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET 10
7-1 Felleskostnader 10
7-2 Borettslagets pantesikkerhet 10
8 STYRET OG DETS VEDTAK 11
8-1 Styret 11
8-2 Styrets oppgaver 11
8-3 Styrets vedtak 11
8-4 Representasjon og fullmakt 11
9 GENERALFORSAMLINGEN 12
9-1 Myndighet 12
9-2 Tidspunkt for generalforsamling 12
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 12
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling: 12

9-5 Møteledelse og protokoll 12
9-6 Stemmerett og fullmakt 12
9-7 Vedtak på generalforsamlingen 12
10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 13
10-1 Inhabilitet 13
10-2 Taushetsplikt 13
10-3 Mindretallsvern 13
11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 14
11-1 Vedtektsendringer 14
11-2 Forholdet til borettslovene 14
12 Videoovervåkning 15
12-1 Styrets fullmakt til å etablere videoovervåkning på fellesområder 15
12-2 Andelseiers fullmakt til å videoovervåke eget område 15

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Nordbygrenda borettslag 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 denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har gnr 113 og bnr 360 og ligger i Lørenskog kommune med adresse Norbygrenda; oddetall fra 1-45 samt partall fra 50 – 156, 1472 Fjellhamar. Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-4.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen 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 vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Alle andelseiere har eksklusiv bruksrett til del av fellesarealet i tilknytning til boligen, jf. Kartskisse vedlagt vedtektene. Andelseierne skal selv besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det arealet som de har eksklusiv bruksrett til. Ingen tiltak, eksempelvis i form av planting av hekk eller oppføring av gjerde, skal igangsettes uten skriftlig samtykke fra styret. Styret skal sikre ensartede løsninger.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Parkering

(1) Det er carportanlegg. Det er én carportplass med tilhørende bod knyttet til hver andel. Plassene er fordelt iht. plan vedlagt vedtektene. Parkeringsplassen med bod er tilknyttet og følger andelen ved salg.

(2) Carportanlegget er tilrettelagt for elbil-lading og klargjort for montering av ladepunkt på alle plasser.

(3) Ladepunkt bestilles av styret, som besørger installasjon.

(4) Ladepunktet med tilhørende infrastruktur er borettslagets eiendom, og det er borettslaget som står for vedlikehold.

(5) Det er ikke tillatt å montere andre ladestasjoner i borettslagets carporter. Andelseier inngår ved bestilling avtale med borettslaget om leie av ladepunkt.

(6) Ladestasjonen kan følge leiligheten ved overdragelse til ny eier. Ved overdragelse av leilighet må ny eier inngå ny kontrakt med styret før ladepunktet kan benyttes.

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle 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 ekteskapsloven § 68 eller

husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) 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.

(2) 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer. Videre omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av elektriske varmekabler.

(4) Solfangeranlegg med tilhørende styring, pumper, ventiler, rørføringer og ekspansjonskar ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt.

(5) Gulvvarmeanlegg med tilhørende styring, pumper, ventiler, rørføringer og ekspansjonskar ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt.

(6) Skille mellom borettslagets og andelseiers ansvar for vedlikehold settes ved uttaksventil på akkumulator/varmtvannsbereder. Borettslaget har generelt ansvar for vedlikehold av rør, målere, ventiler og utstyr frem til og med uttaksventil. Andelseier har ansvar for alt utstyr påkoblet rør i etterkant av dette (I praksis kraner, blandebatterier, toalettcisterner, etc.)

(7) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Nor Technologies AS er leverandør og drifter av solfangeranlegget. Det er installert måler i hver bolig.
2. Kostnader med forbruk av energi fra solfangeranlegget beregnet etter avtalen med Nor Technologies fordeles etter forbruk for den enkelte bolig. Leverandøren kan sende fakturaen direkte til andelseier.
3. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende
4. forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to -2- , og inntil fire -4- andre medlemmer. Det kan også ha inntil to varamedlemmer

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år av gangen.
Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
c. Salg eller kjøp av fast eiendom,
d. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to
(3) andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for
(2) innlevering av saker som ønskes behandlet.
(3) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(4) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter
(5) borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må
(6) hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær
(7) generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

(1) Godkjenning av årsberetning fra styret
(2) Godkjenning av årsregnskap
(3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer som står på valg
(4) Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
(5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
(6) Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av
(3) generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det same gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:

a. Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
b. Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
c. Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Videoovervåkning

12-1 Styrets fullmakt til å etablere videoovervåkning på fellesområder

(1) Styret har fullmakt til å etablere videoovervåkning på borettslagets fellesområder dersom styret ser det nødvendig.
(2) Overvåkning skal bare dekke de områder som er nødvendig for å forhindre hærverk/tjuveri
(3) Datatilsynets retningslinjer for videoovervåkning, lagring og tilgang legges til grunn. Styret er ansvarlig for å sette seg inn i endringer i disse retningslinjene.
(4) Styret kan sette overvåkningen ut til tredjepartsleverandør med godkjenning, for eksempel vekterfirma. Styret er likevel overordnet og ansvarlig for at retningslinjene blir fulgt.
(5) Overvåkning skal være merket i henhold til gjeldende lover og regler.

12-2 Andelseiers fullmakt til å videoovervåke eget område

(1) Andelseier har fullmakt til å etablere videoovervåkning av eget område, som eksempel ringeklokke med kamerafunksjon, tilsvarende porttelefon.
(2) Andelseier er ansvarlig for at overvåkningskameraet kun dekker ens eget disponibelt areal/inngangsparti, og at fellesarealer og omliggende naboers arealer er skjermet.
(3) Kontinuerlig opptak fra ringeklokker er ikke tillatt, opptak skal være aktivert av bevegelse eller trykk på klokka.
(4) Styret har anledning til å kreve dokumentasjon på at ringeklokke/overvåkningskamera er satt opp i henhold til regelverket, herunder skjerming av fellesarealer og naboarealer.
(5) Opptak og bilder fra ringeklokke/overvåkningskamera som skal ikke under noen omstendigheter offentliggjøres uten godkjenning fra styret.

Nordbygrenda 136

Nabolaget Norbyhagen/Bårlibakken - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	19 min 1.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	5 min 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	17 min 1.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bårlibakken Linje 300	3 min 0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 18.5 km
Oslo Gardermoen	31 min

BARNEHAGER

Breidablikk barnehage (1-5 år) 97 barn	7 min 0.6 km
Bårliskogen barnehage (0-5 år) 84 barn	10 min 0.9 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (0-6 ... 78 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordbyhagen	8 min
Kiwi Fjellhamar	14 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	18 min
Sykehusapoteket Lørenskog	9 min
Strømmen Vinmonopol	18 min

SPORT

Vittenbergveien - balløkke	8 min
Fjellhamardammen - sandvolleyball	8 min
Just Padel Fjellhamar	15 min
Fresh Fitness Strømmen	15 min

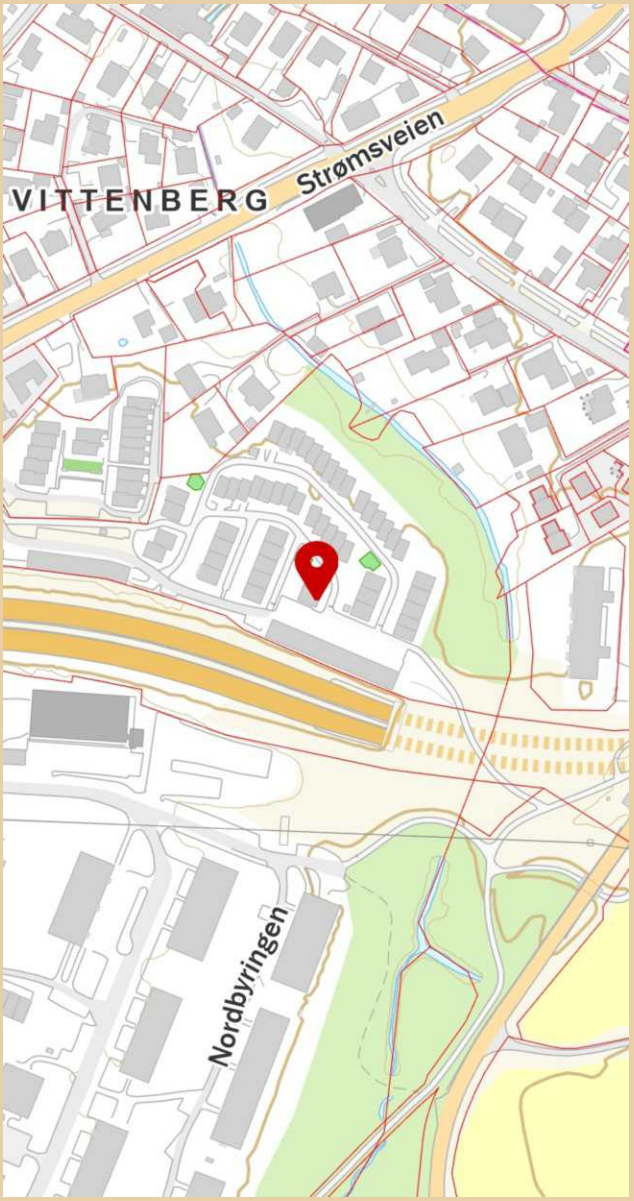
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordbygrenda 136, 1472 Fjellhamar
Gnr. 113, Bnr. 360, andelsnr. 71 i NORDBYGRENDA BORETTSLAG, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
125260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Grethe E. Ormstad

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 918 01 140

E-post: grethe.ormstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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