

KJELLER

Trygve Haavelmos vei 53

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Trygve Haavelmos Vei
53! Foto: Mads P. Karlsen

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 6 500 000,-	Rekkehus	63.2 m ² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
177 090,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
6 677 090,-	3	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
2 069,- pr. mnd	2	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
21 140,-	2018	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
102/121 kvm	B - Grønn	

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no
+47 464 22 141

Med over ti år i DNB Eiendom har Per Erik opparbeidet seg solid erfaring fra både Øvre og Nedre Romerike. Han har siden 2014 hjulpet hundrevis av kunder med boligdrømmen.

Familievennlig enderrekkehus fra 2018 | Stor markterrasse og hageplass | Carport m/ elbillader | Flytt rett inn

Velkommen Til Trygve Haavelmos Vei 53! Et moderne -enderrekkehus fra 2018 med familievennlig beliggenhet.

Dette er et perfekt hjem for familien i et trygt og veletablert nabolag på Kjeller. Boligen har en smart planløsning med sosial sone oppe og privat soveromsavdeling nede. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse, og med kort vei til skoler og barnehager er hverdagslogistikken enkel.

Høydepunkter:

- Parkering i carport med elbillader
- Vannbåren gulvvarme i underetasjen
- Luft-til-luft varmepumpe fra 2020
- Moderne kjøkken med øy og integrerte hvitevarer
- Balansert ventilasjon for et sunt inneklima
- Ekstern bod og gode lagringsmuligheter
- Komplett smarthus-system med styring av lys

Velkommen til visning!



Den private uteplassen er en flott forlengelse av stuen i sommerhalvåret.



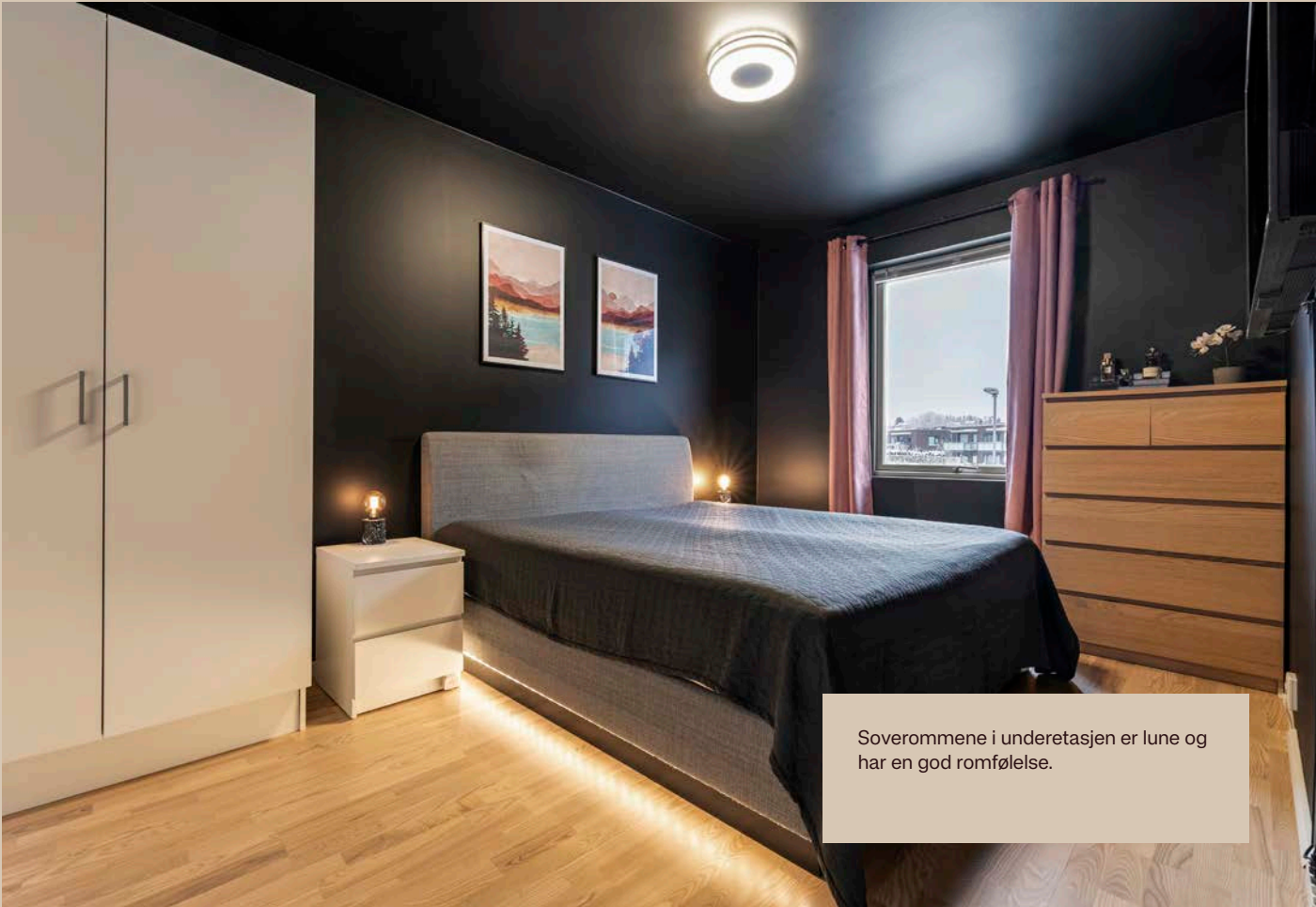
Hele underetasjen har behagelig, vannbåren gulvvarme som sikrer jevn temperatur.



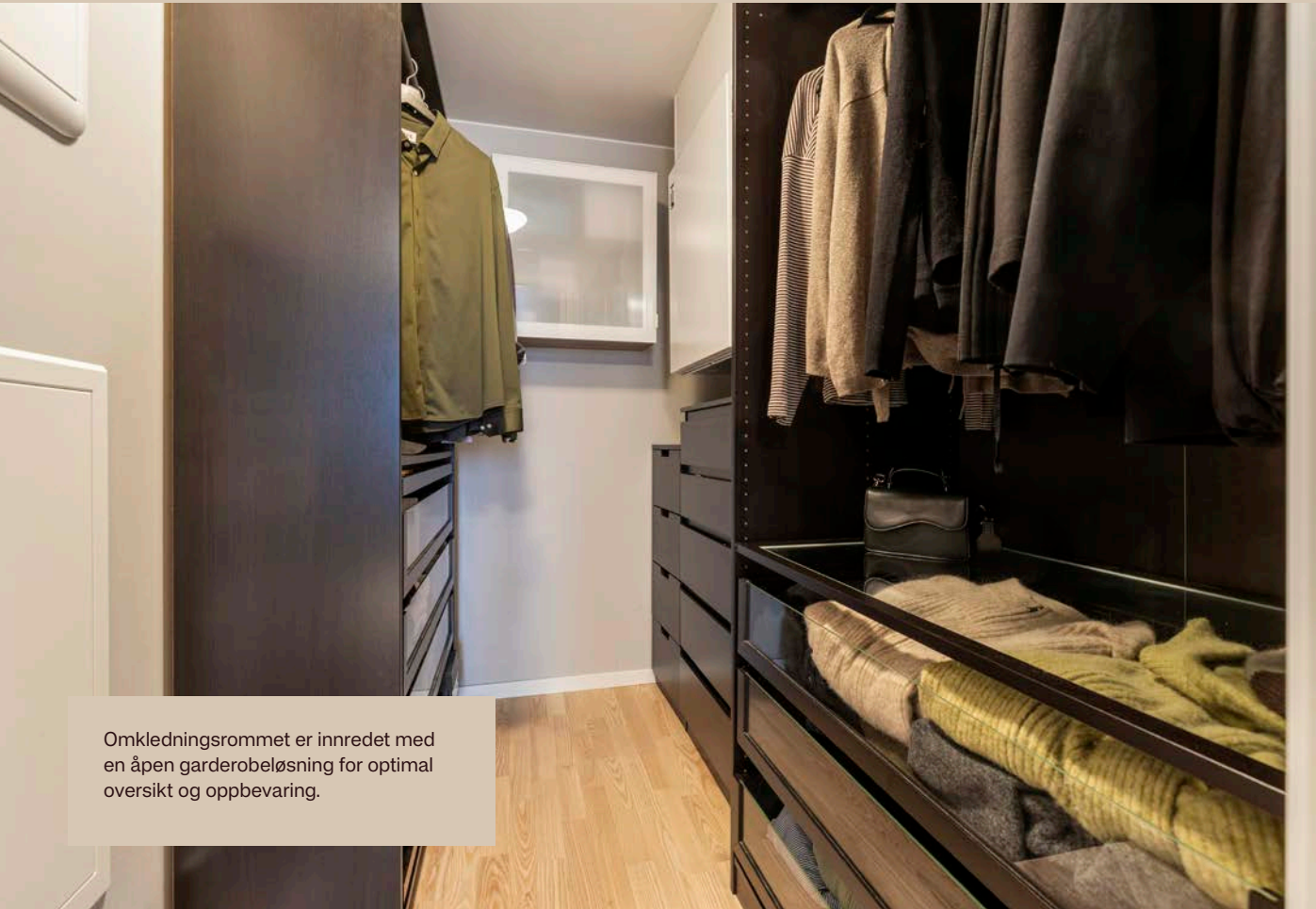
Helflist bad med termostatstyrt gulvvarme, downlights og et romslig dusjhjørne med glassfelt.



Separat toalett og vaskerom med opplegg for vaskesøyle og praktisk benkeplate.



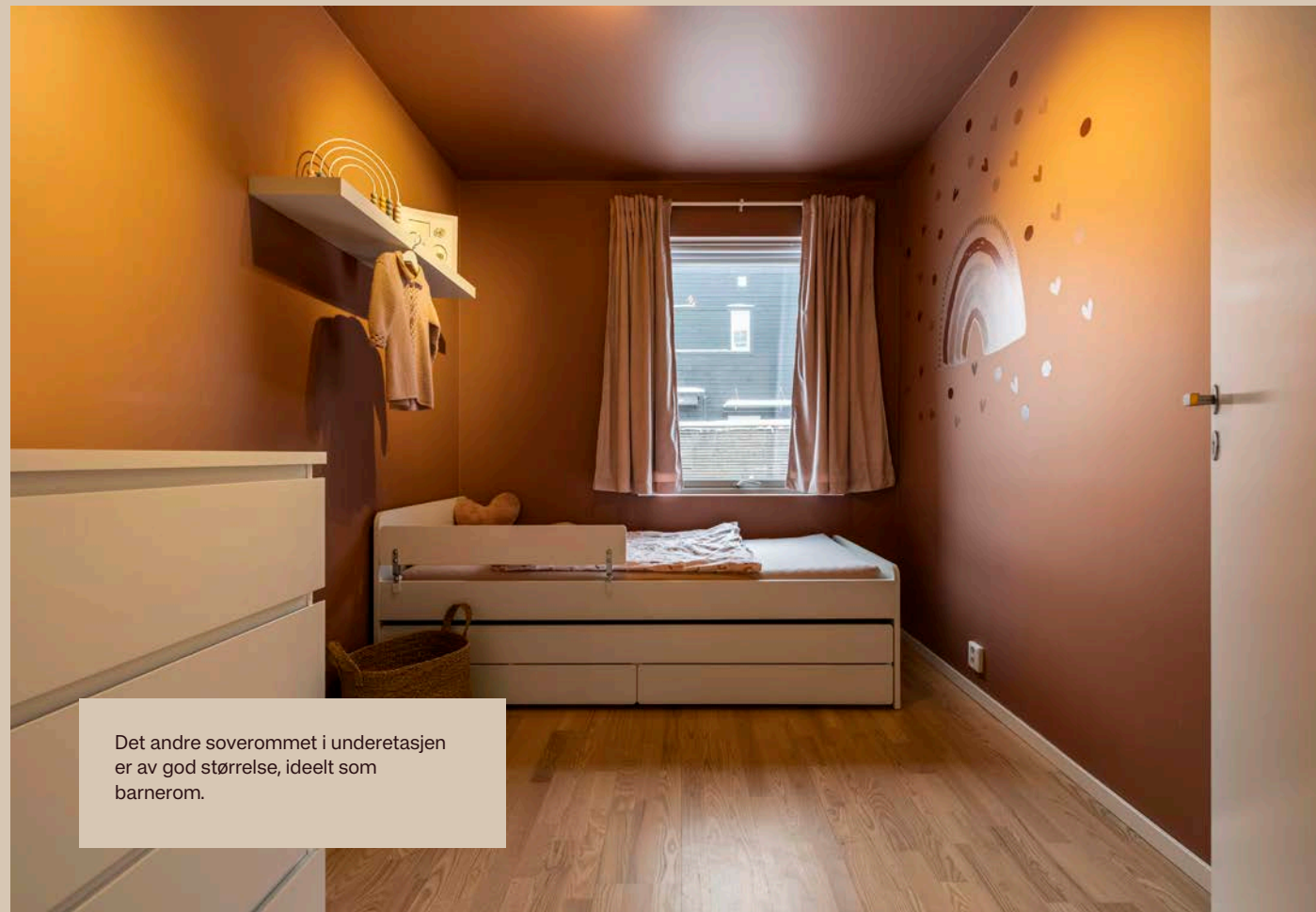
Soverommene i underetasjen er lune og har en god romfølelse.



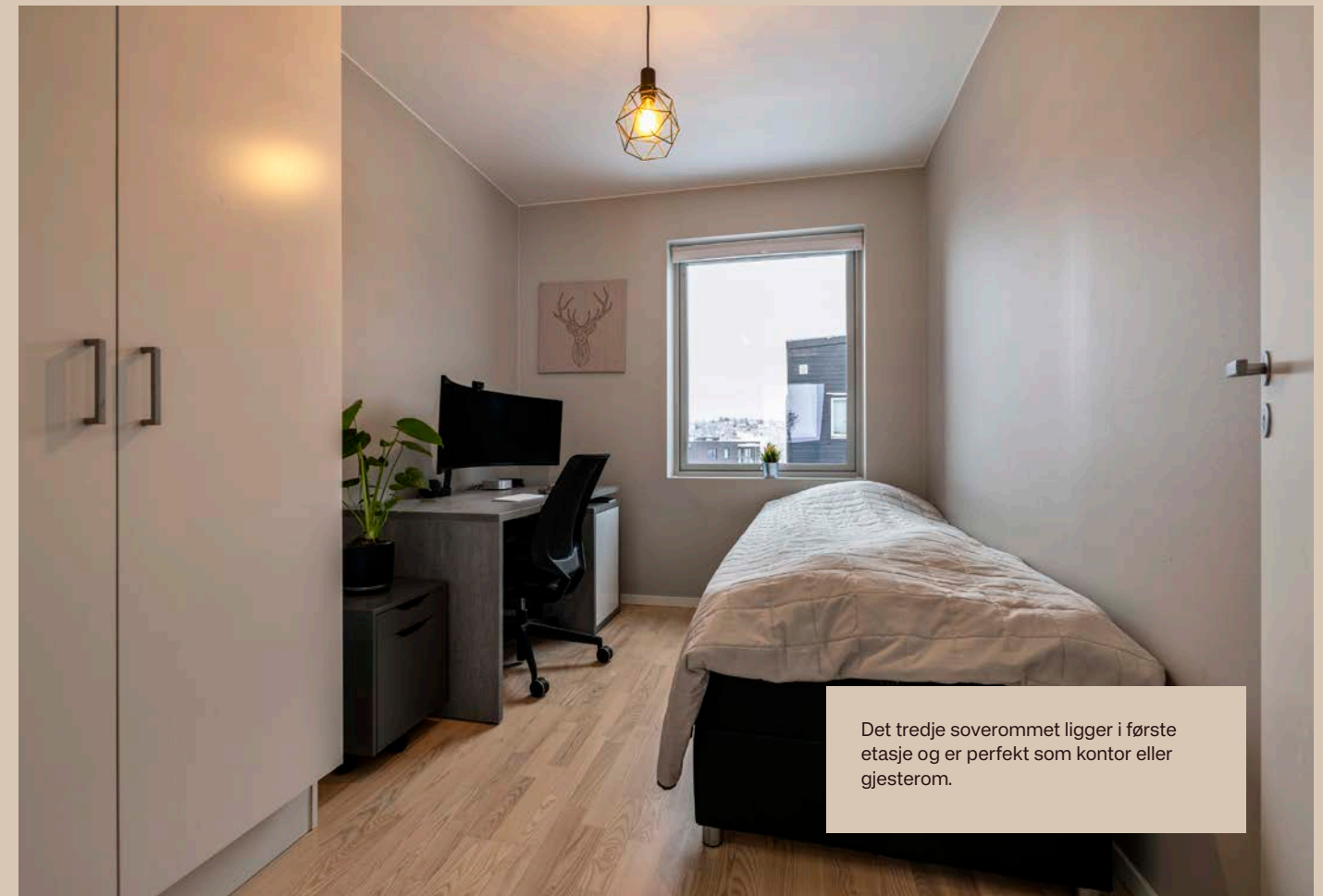
Omkledningsrommet er innredet med en åpen garderobeløsning for optimal oversikt og oppbevaring.



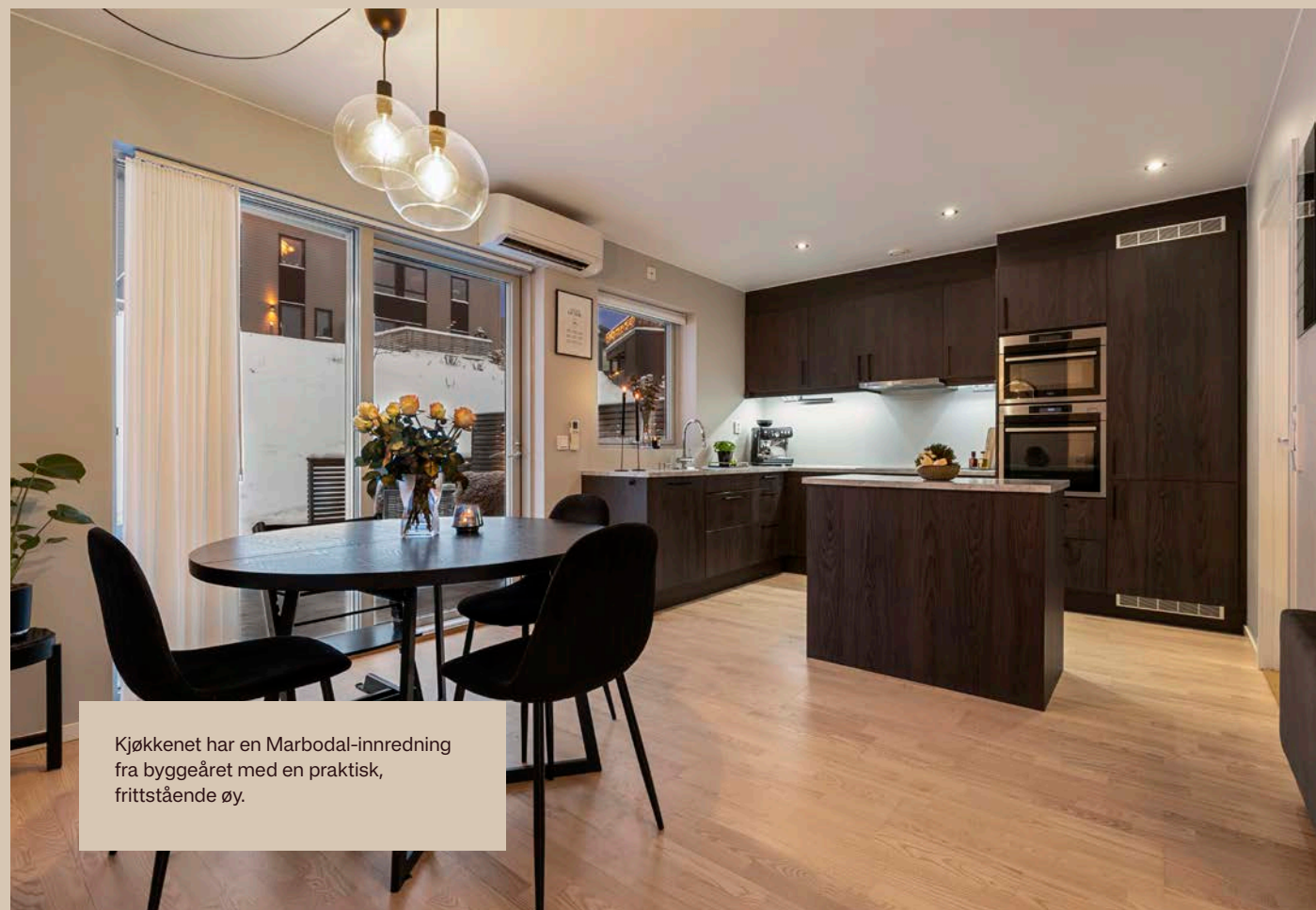
Hovedsoverommet har god plass og direkte adkomst til et eget omkleddingsrom.



Det andre soverommet i underetasjen er av god størrelse, ideelt som barnerom.



Det tredje soverommet ligger i første etasje og er perfekt som kontor eller gjesterom.



Kjøkkenet har en Marbodal-innredning fra byggeåret med en praktisk, frittstående øy.



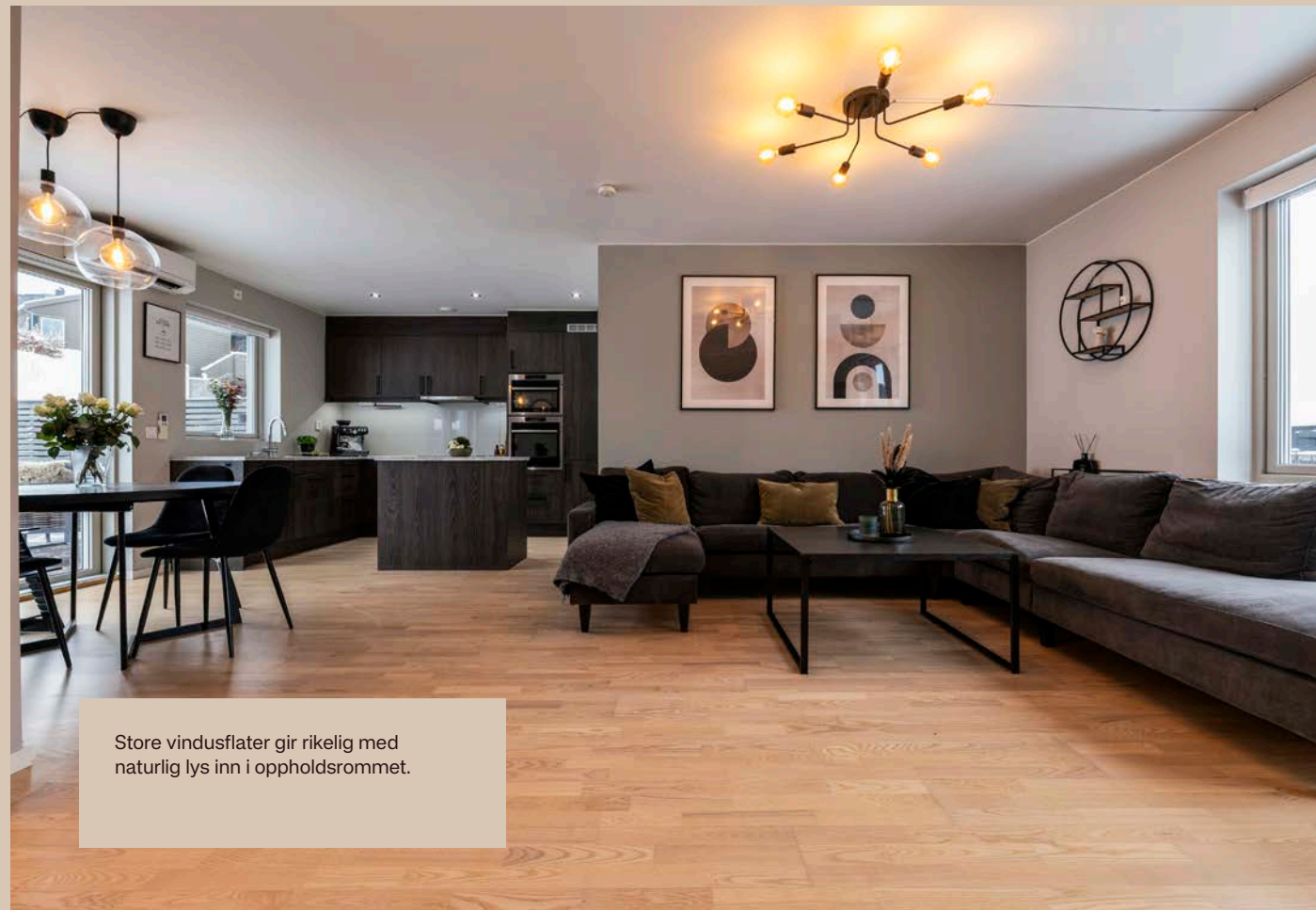
Høyskap med integrerte hvitevarer gir et ryddig uttrykk og god utnyttelse av plassen.





UKEPLAN
MANDAG
TIRSDAG
ONSDAG
TORSDAG
FREDAG
LØRDAG
SØNDAG

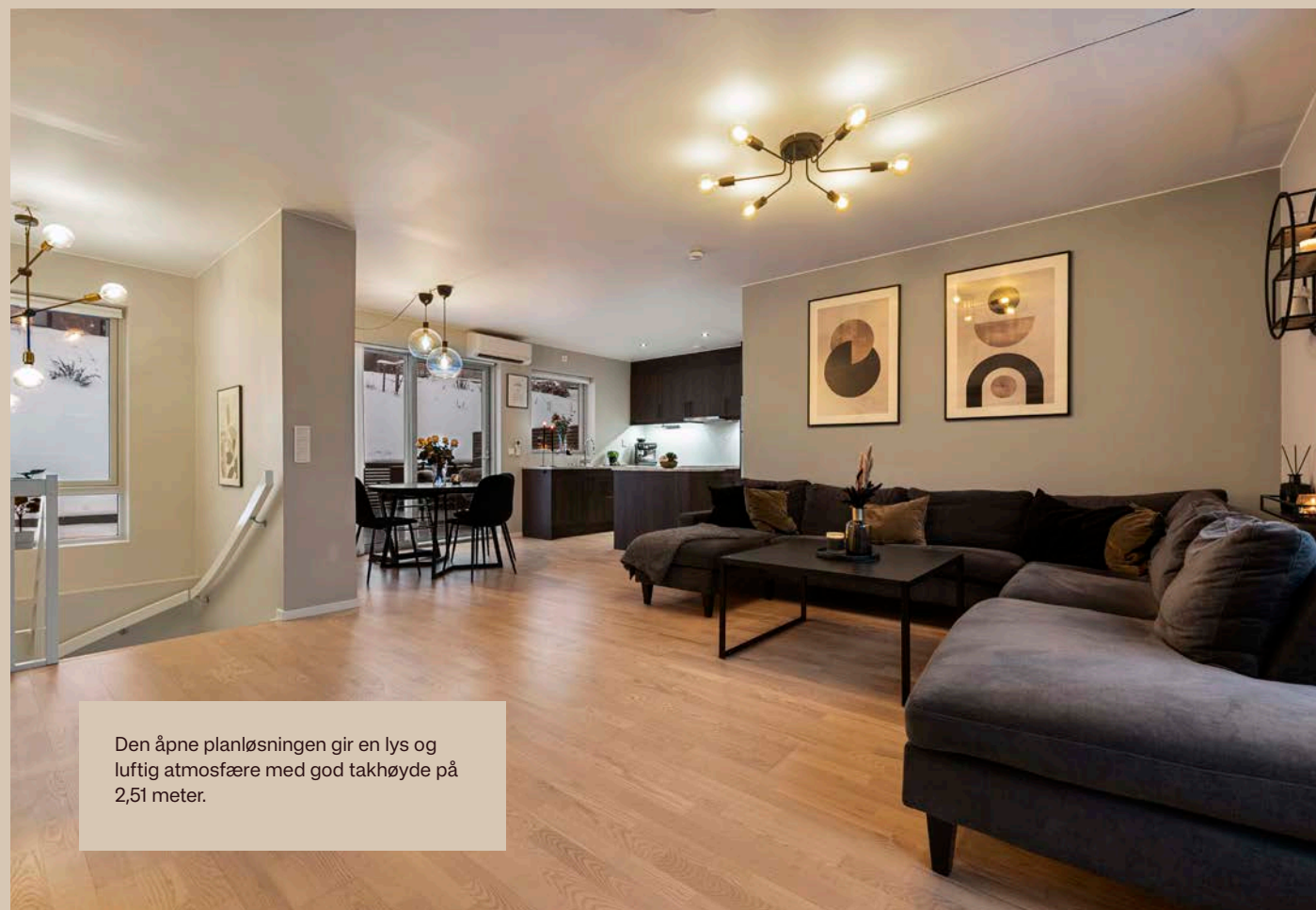
Fra kjøkkenet har du full oversikt over stuen og spiseplassen.



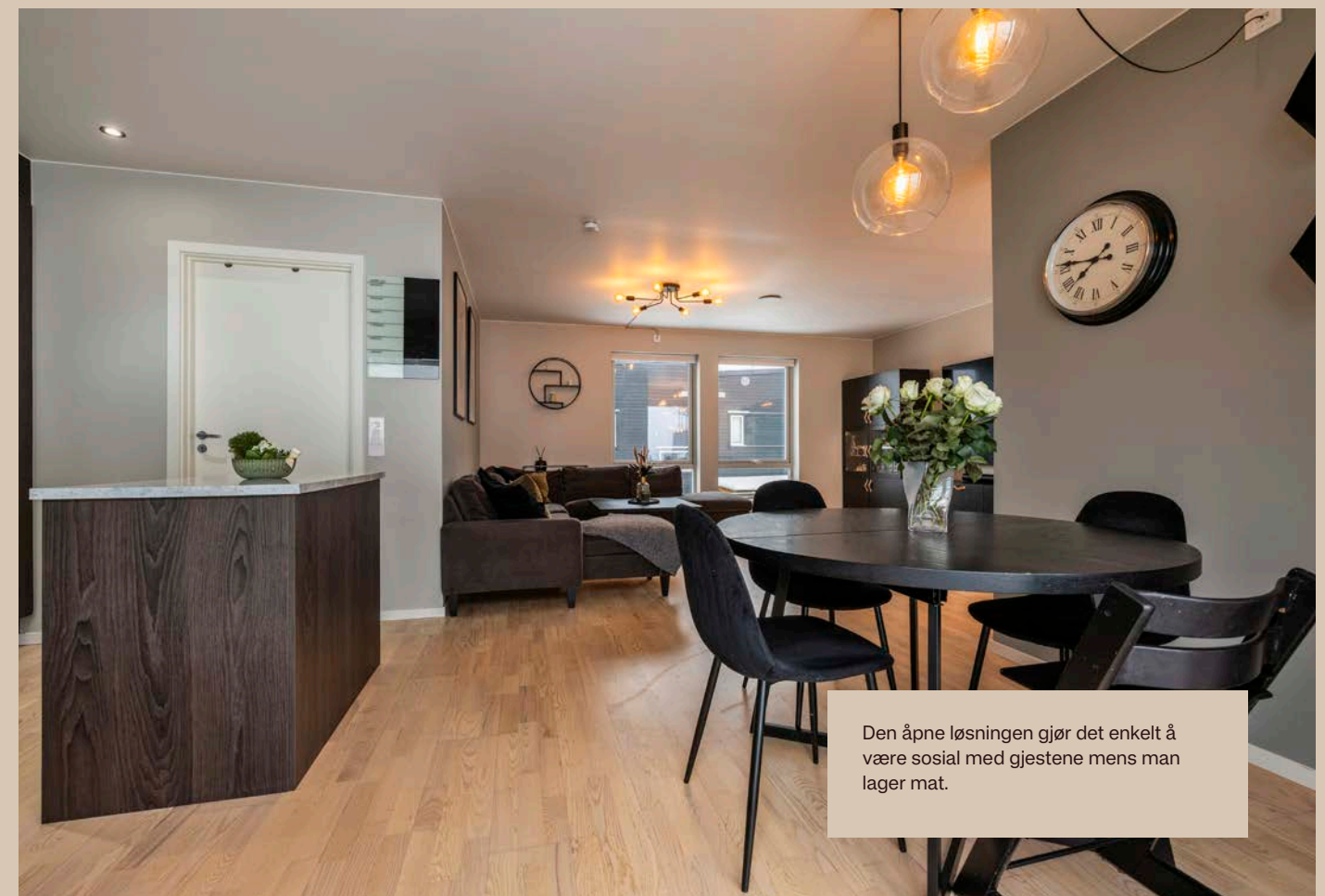
Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys inn i oppholdsrommet.



Rommet er enkelt å møblere og tilpasse etter egne behov.



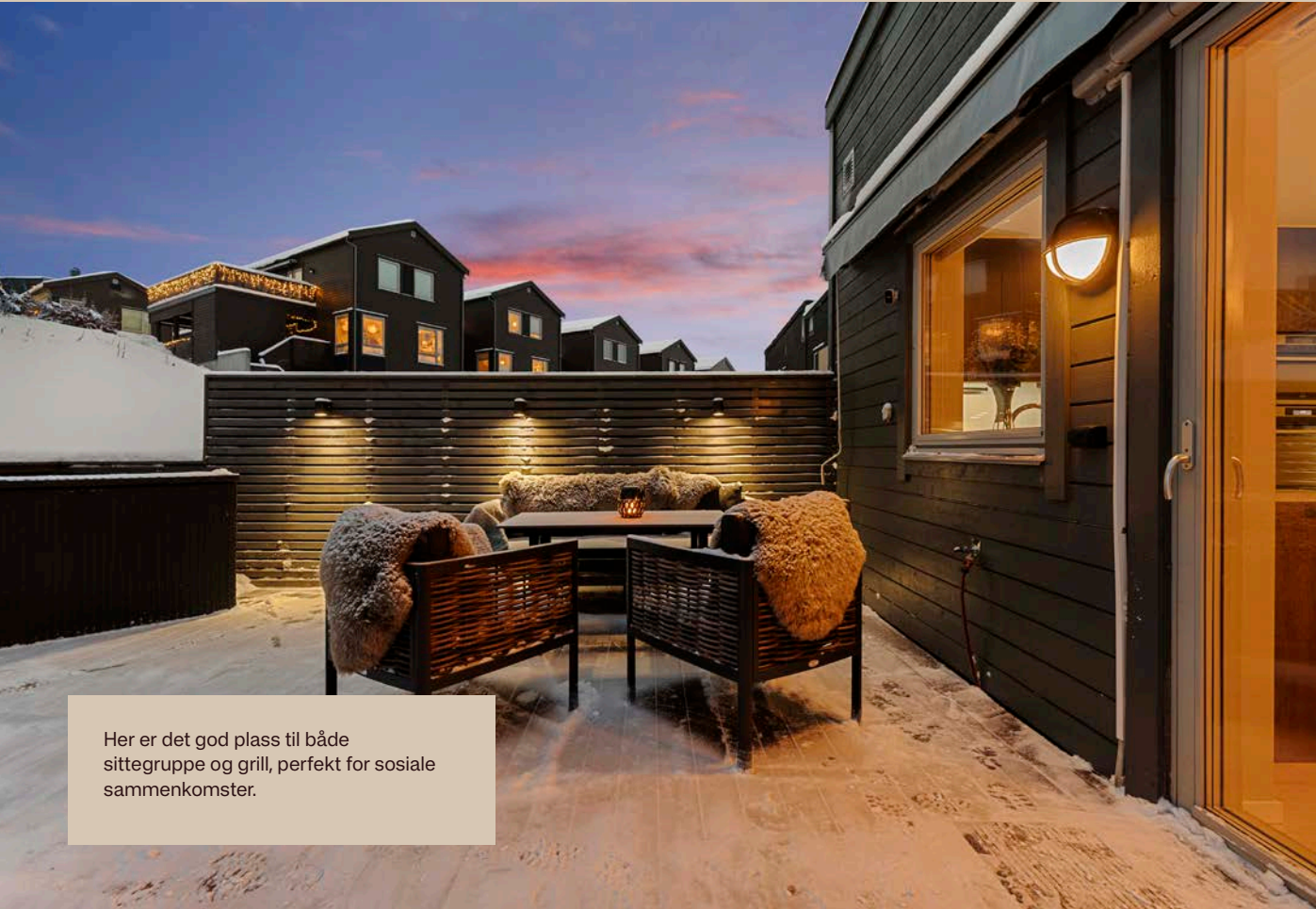
Den åpne planløsningen gir en lys og luftig atmosfære med god takhøyde på 2,51 meter.



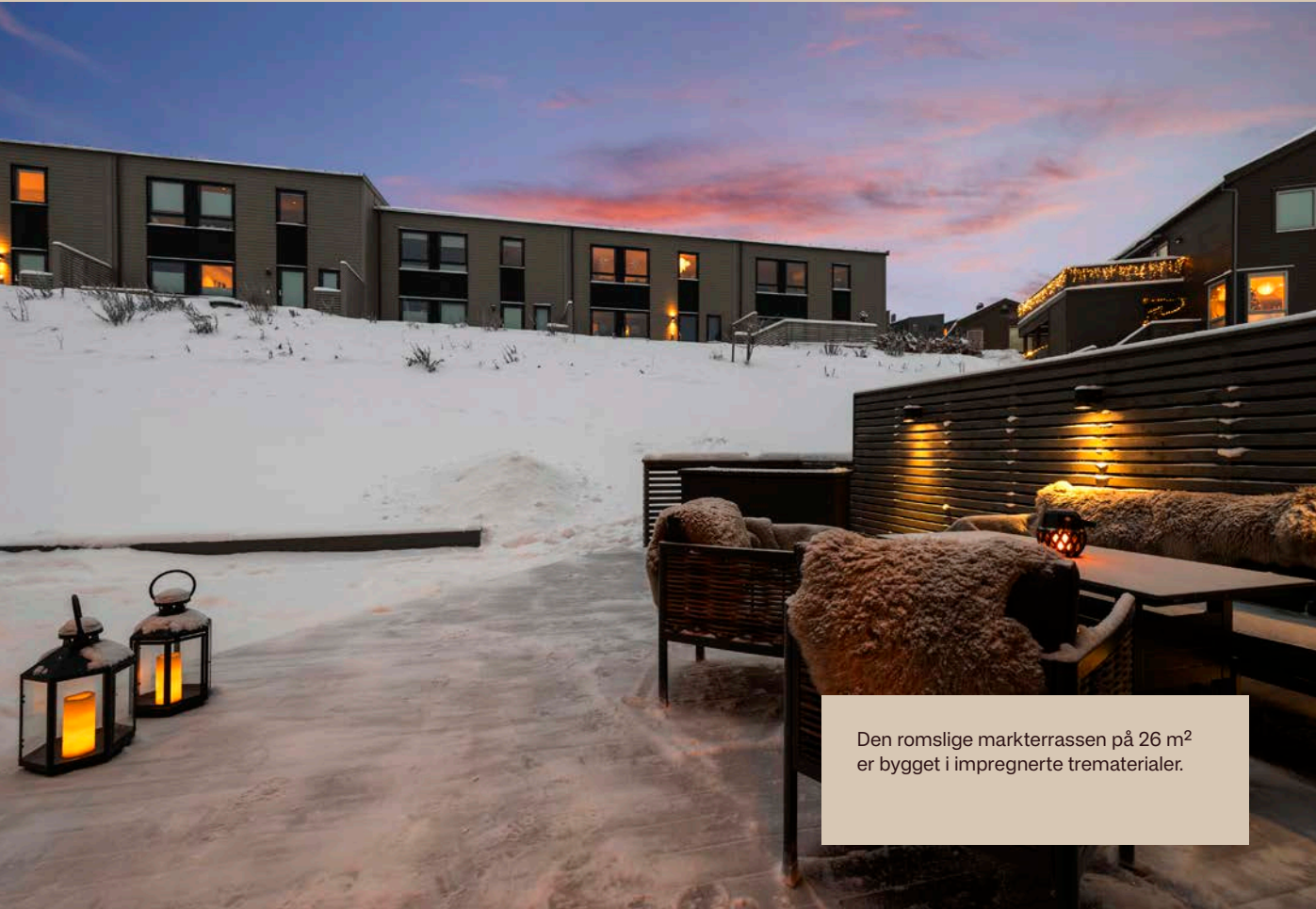
Den åpne løsningen gjør det enkelt å være sosial med gjestene mens man lager mat.



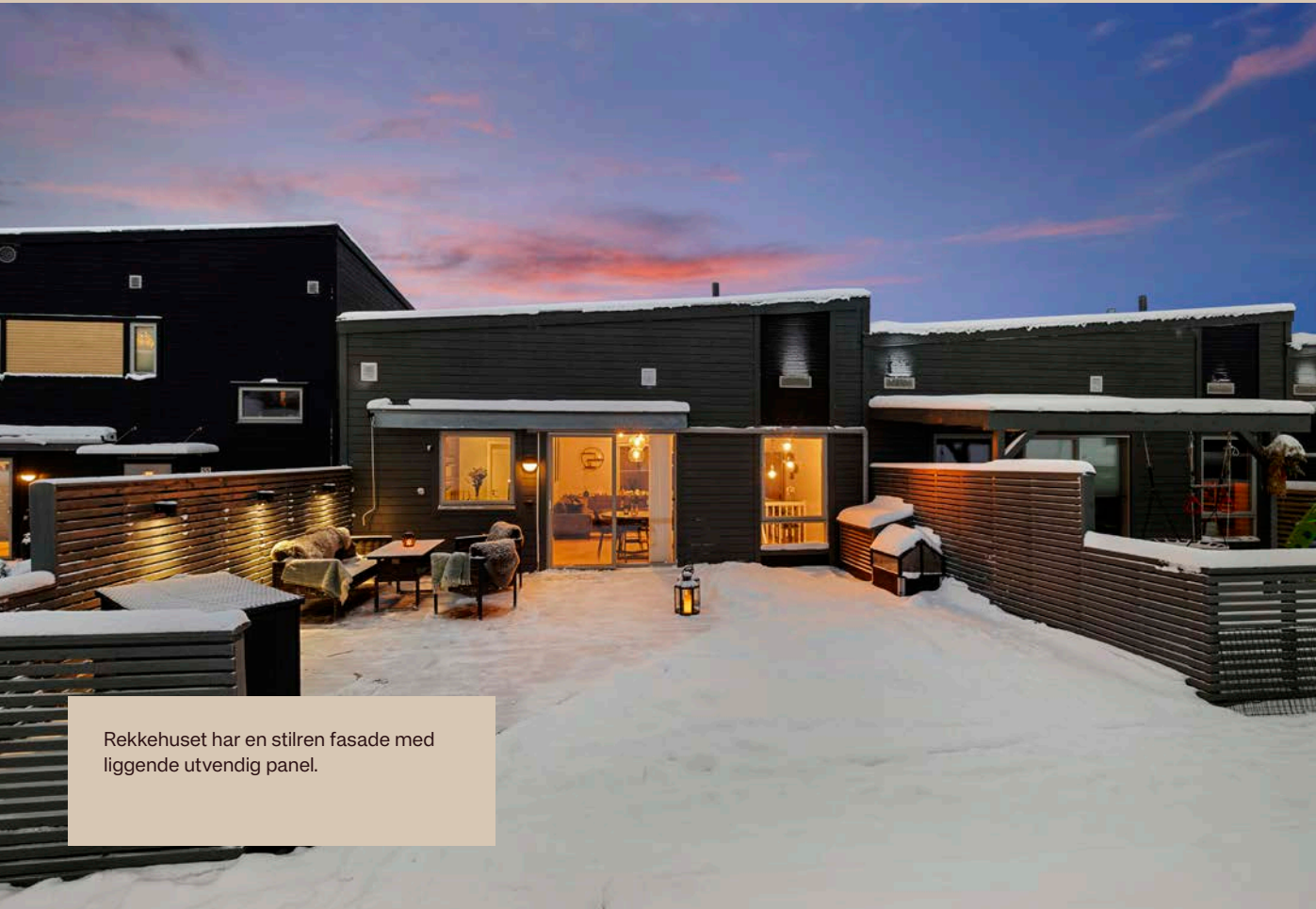
En gjennomført og arealeffektiv bolig,
klar for nye eiere.



Her er det god plass til både sittegruppe og grill, perfekt for sosiale sammenkomster.



Den romslige markterrassen på 26 m² er bygget i impregnerte trematerialer.



Rekkehuset har en stilren fasade med liggende utvendig panel.

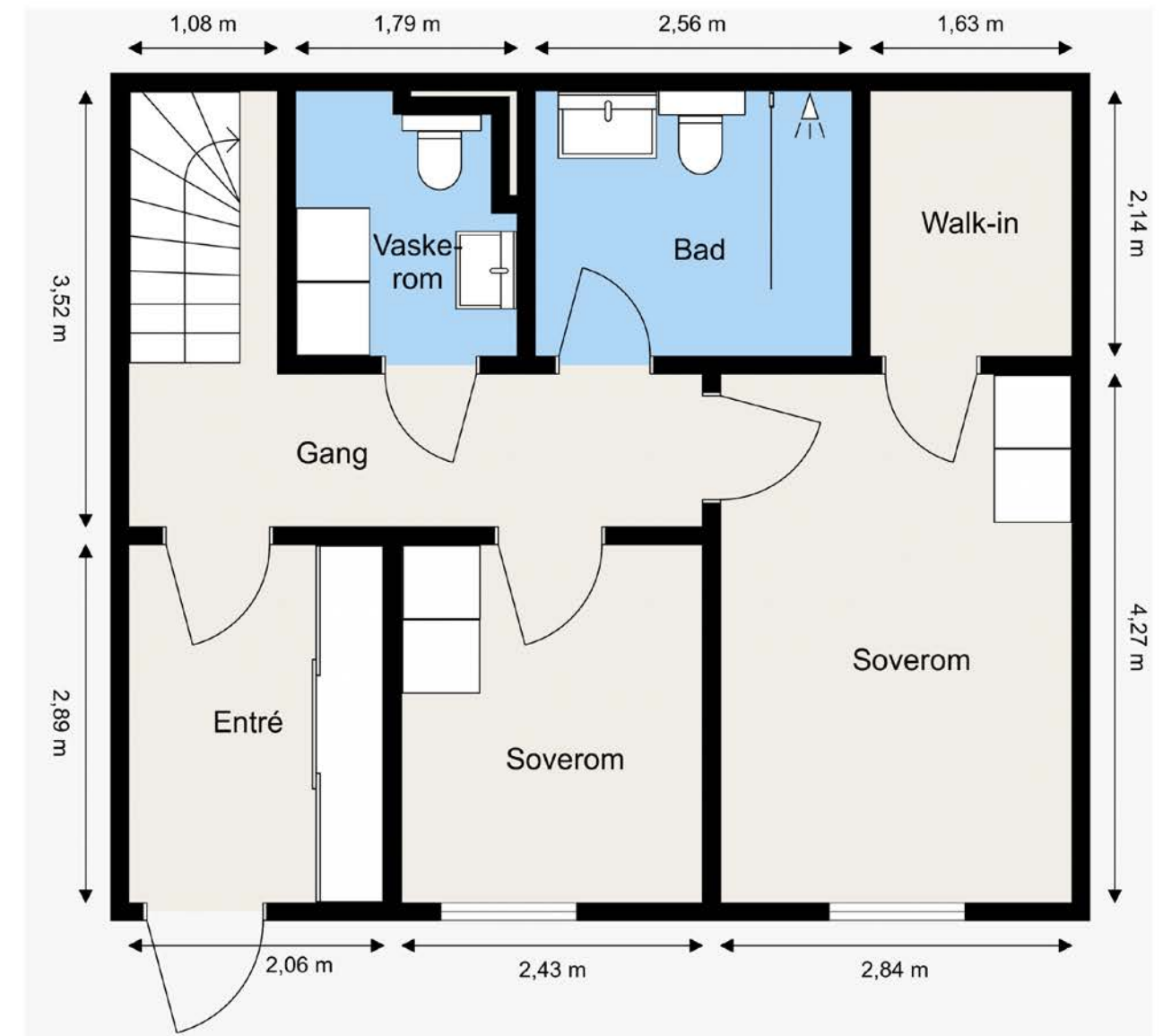


Terrassen er utstyrt med markise for solskjerming og en praktisk utendørs stikkontakt.



Levegg med liggende spiler skjærer
uteplassen og skaper en lun krok.

Plantegning

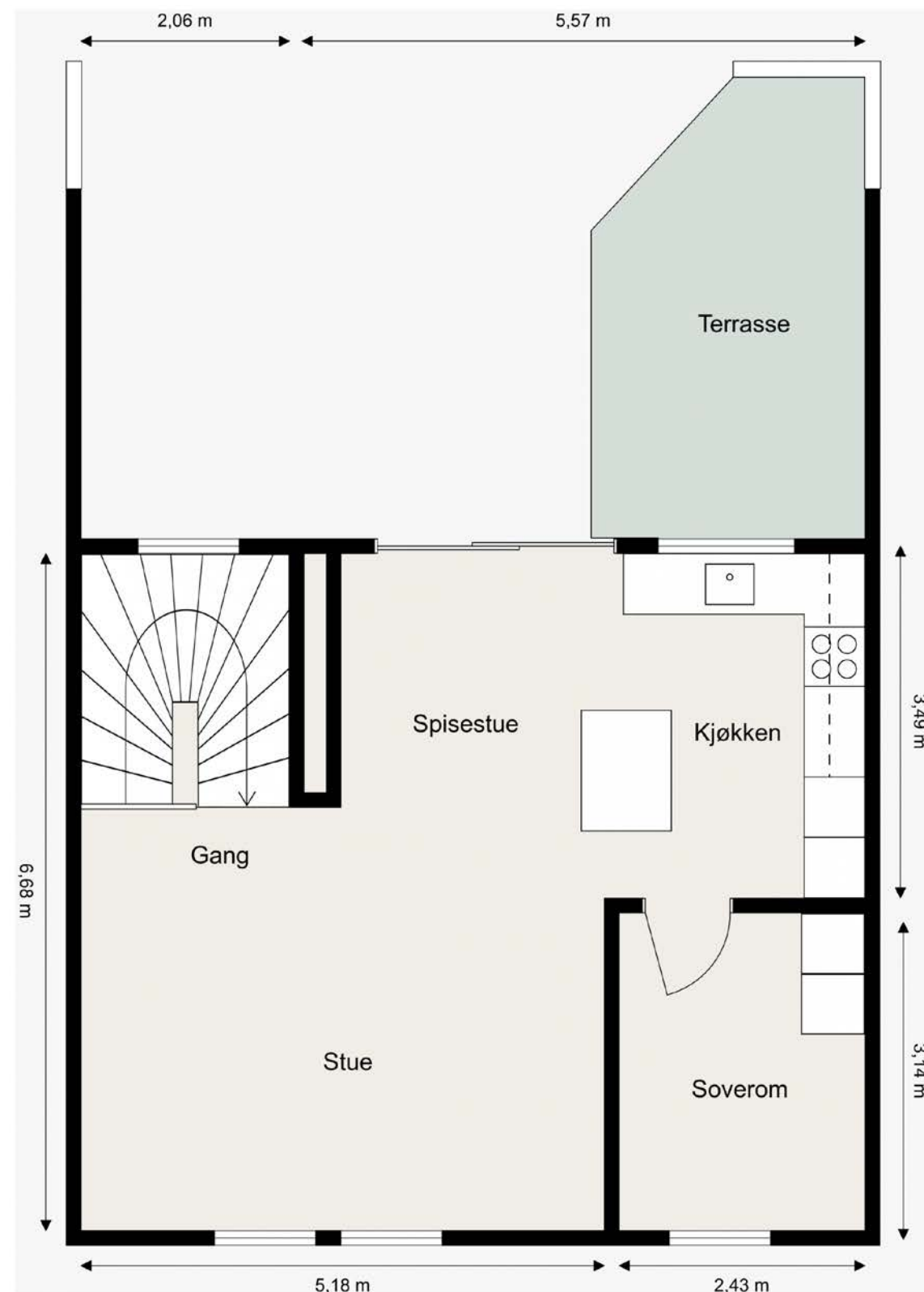


Underetasje
Trygve Haavelmos vei 53, 2007 Kjeller.



Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme



1. Etasje
Trygve Haavelmos vei 53, 2007 Kjeller.



Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

TRYGVE HAAVELMOS VEI 53

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)
545,00 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

163 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
177 090,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 677 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6725

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 677 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 069,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 2 069-

Felleskostnadene dekker bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, forretningsførsel og generelt vedlikehold av sameiets fellesarealer. Sameiet har ingen fellesgjeld.

Kostnader til fjernvarme er ikke inkludert i felleskostnadene. Kostnader til fjernvarme avregnes månedlig fra Lyse Energiservice. Faktureres direkte til beboer. Felleskostnadene ble vedtatt økt til kr 2 069,- fra januar 2026.

Eiendomsskatt

Kr 1 561,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen.

Kommunale avgifter

Kr 17 340(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Fellesgjeld

Styret i borettslaget / sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån

registrert.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke fiber er inkludert i felleskostnadene. Kan oppgraderes av den enkelte om ønskelig.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 140 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 562 279(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 6 249 117(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Trygve Haavelmos vei 53, en attraktiv adresse i et moderne og familievennlig boligområde på Kjeller. Her bor du i rolige og trygge omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt en aktiv familie trenger i hverdagen. Området kombinerer en landlig følelse med nærhet til både lokale servicetilbud og byliv, noe som gir en unik balanse for en enklere og mer innholdsrik hverdag.

Logistikken for barnefamilier er spesielt god. Riisløkka barnehage ligger kun tre minutters gange unna, mens Kjeller skole for 1. til 10. trinn er en trygg spasertur på rundt syv minutter fra døren. Skolen har en profil rettet mot realfag, noe som speiler området posisjon som et

teknologisk knutepunkt. For fritidsaktiviteter finnes det flere tilbud i nærheten, inkludert Skedsmovollen med aktivitetshall og Langslynga balløkke for lek og ballspill. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 ved Åråsen, kun en kort kjøretur unna.

Kjeller er også et strategisk valg for pendlere. Fra nærmeste busstopp går det hyppige avganger som tar deg til Lillestrøm stasjon på kun fem minutter. Derfra er reisetiden med tog til Oslo S bare ti minutter. For den som foretrekker bil, er det kort vei til hovedveinettet, og Oslo Gardermoen er omtrent 25 minutter unna. Denne sentrale beliggenheten, kombinert med områdets rike historie innen flyvning og forskning, gir Kjeller en helt egen identitet.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 700 meter til Kjeller bussholdeplass med regelmessige avganger. Lillestrøm togstasjon ligger ca. 3,3 km fra eiendommen og har hyppige togforbindelser mot Oslo S, Oslo lufthavn og øvrige sentrale knutepunkter. Det er i tillegg kort vei til E6, som gir enkel adkomst med bil i retning Oslo, Oslo lufthavn og videre ut av regionen.

Parkering

Eiendommen disponerer en biloppstillingsplass i frittstående carport på ca. 13,7 m², merket med nr. 53. Plassen er utstyrt med elbillader. Det er bod i tilknytning til plassen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 63.2 m²

Eiendommen har en selveier tomt på 63 m² med variert vegetasjon. I tillegg disponerer sameiet et fellesområde som inkluderer lekeplass/lekeområde og adkomstvei.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Rækkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 08.10.2024. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Rækkehuset over 2 plan består av følgende rom:

Underetasje: entré, toalett/vaskerom, to soverom, omklekningsrom og bad
1. Etasje: stue/kjøkken og soverom/kontor

Markterrasse på 26 m².
Eiendommen disponerer sportsbod på 5 m² og biloppstillingsplass på 14 m².

Areal

BRA - i: 102 m²
BRA - e: 19 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 121 m²
TBA: 26 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Rækkehus

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 50 m² Entré, toalett/vaskerom, 2 soverom, omklekningsrom, bad

1. etasje
BRA-i: 52 m² Stue/kjøkken, soverom/kontor

TBA fordelt på etasje
1. etasje
26 m² Markterrasse

Sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5 m² Ekstern sportsbod i tilknytning til biloppstillingsplass

Carport

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m² Biloppstillingsplass i frittstående carport

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden og biloppstillingsplass som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, og er iht til seksjoneringen tilleggsareal til seksjonen, og disponeres av denne seksjonen

Standard

Dette er et moderne og innholdsrikt rækkehus fra 2018, fordelt over to plan med en gjennomtenkt og familievennlig planløsning. Boligen har en god standard med vannbåren gulvvarme i hele underetasjen, balansert ventilasjon og en arealeffektiv rominndeling som skiller soverommene fra de sosiale sonene.

Entré:
I underetasjen blir du møtt av en romslig entré med flislagt gulv og vannbåren varme. Her er det en praktisk

skyvedørsgarderober med speilfronter som gir rikelig med plass til yttertøy og sko. Rommet har downlights i himlingen.

Bad:
Fra gangen kommer du inn til et pent, flislagt baderom med termostatstyrt gulvvarme. Innredningen består av et servantskap med heldekkende servant og glatte, folierte fronter, samt et speilskap med integrert belysning. Dusjhjørnet har glassfelt og et termostatstyrt blandebatteri. Badet har også et veggmontert toalett og downlights i himlingen.

Toalett/vaskerom:
Ved siden av badet ligger et separat og praktisk toalettrom kombinert med vaskerom. Rommet har flislagt gulv, veggmontert toalett og en utslagsvask i rustfritt stål. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under en funksjonell benkeplate. Her er også boligens hovedstoppekran og anlegg for varmtvann plassert.

To soverom og omklekningsrom:
Underetasjen rommer to soverom, hvorav det ene har tilknytning til et eget omklekningsrom med en åpen garderobeløsning. Alle rommene i denne sonen har vannbåren gulvvarme, noe som gir en jevn og behagelig temperatur.

Stue og kjøkken:
I første etasje finner du boligens sosiale hjerte – en åpen og luftig løsning for stue og kjøkken. Kjøkkeninnredningen er fra Marbodal med glatte fronter i tre og en frittstående øy som gir ekstra arbeids- og spise plass. Benkeplaten er i laminat med planlimt kum i rustfritt stål, og det er glassplate bak stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn samt kombinert stekeovn/mikrobølgeovn, i tillegg til integrert kjø- og fryseskap, platetopp og integrert oppvaskmaskin. For ekstra komfort og effektiv oppvarming er det installert luft-til-luft-varmepumpe fra Toshiba (2020), i tillegg til radiator tilknyttet fjernvarme.

Rommet har downlights i himlingen.

Soverom/kontor:

I første etasje ligger også et tredje rom som egner seg godt som soverom, kontor eller lekerom etter behov.

Markterrasse:

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig markterrasse på 26 m². Uteplassen er pent rammet inn med rekkverk og har både markise og stikkontakt, noe som gjør den til en fin forlengelse av stuen store deler av året.

Overflater:

Gulvoverflater: Flislagt gulv på bad, toalettrom og i entré. For øvrig parkett. Vannbåren gulvvarme i underetasjen. Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte flater. Himling: Glatte, malte himlingsflater. Downlights er montert i stue, entré/gang og på badet.

Oppbevaring:

Boligen har gode lagringsmuligheter med en skyvedørgarderobe i entréen og en åpen garderobeløsning i omkledningsrommet. I tillegg er det en innvendig bod i underetasjen på ca. 3,9 m². Det medfølger også en ekstern sportsbod på ca. 4,9 m² og en fast biloppstillingsplass i carport med installert elbillader. Bod og biloppstillingsplass er merket med nr. 53.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Skotørker i gangen, brun kommode på soverom med tv, garderobeskuffer sort mot vegg i walk-in, hvit kommode i walk-in, 2 stk hvite garderobeskuffer i underetasjen, hylle i stue, lysholdere på vegger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Følgende informasjon fremkommer:

Relativt nytt bygg. Mindre utbedringer har vært gjort fortløpende av JM Norge AS, ettersom boligen har vært underlagt garanti. Dokumentasjon på disse arbeidene fås ved å kontakt JM AS, ettersalg.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Det har vært observert mus ved uteplassen utenfor boligen. Musefelle har vært plassert under vask/kjøkken, men ikke fanget noe.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Ladeboks for elbil montert i carport av forrige eier. På egen kurs til fellesanlegg og betales to ganger årlig etterskuddsvis.

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

Ja.

Det foreligger en tinglyst rett til at grunneier kan endre/ fjerne gjesteparkering ved KT4 dersom det vedtas bygging av boliger mellom Kieller Terrasse og Holt/ Vestvollen. Dette for å anlegge vei.

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

Ja.

Sameiet vurderer å øke felleskostnader for fremtidig avsetning til vedlikehold. Vedtak fattes eventuelt i løpet av våren.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.12.2025.

Bygning:

Eiendommen er et selveier rekkehus over 2 plan, bygget i 2018. Bygningen har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger er i betong og cellekonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk i tre kledd med liggende utvendig panel, isolert i henhold til standard for byggeårene. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Gulv mot grunn er utført i armert betong. Grunnmuren er i betong/mur med støpt såle, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser. Det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Underetasjen ligger delvis under terreng og har utforede veggkonstruksjoner, som er en utsatt konstruksjon.

Hulltaking og fuksøk ga ingen unormale indikasjoner på fuksymptomer. Dreneringen er fra byggeårene. Tomten er skrånende, og terreng rundt bygget skal ha tilstrekkelig fall for bortledning av overvann.

Tak:

Takkonstruksjonen er et pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel fra byggeårene. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål.

Vinduer:

Vinduer er med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Dører:

Entrédør er med trerammer fra byggeårene og utstyrt med kodelås. Terrassedør er med trerammer og isolerglass fra byggeårene. Innvendige dører er glatte tredører.

Trapper/adkomst:

Innvendig trapp mellom etasjene er i treverk, med tette opptrinn og teppe i inntrinn. Rekkverk er med stående/ liggende spiler i trevirke, med en høyde på ca. 0,89 m.

Balkong/terrasse:

Det er en markterrasse på ca. 26 m² med utgang fra stue. Terrassegulvet er i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner. Rekkverk er med liggende spiler i trevirke, og rekkverkshøyden på levegg ble målt til ca. 1,65 m. Det er montert markise og stikkontakt på uteplassen.

VVS-installasjoner:

Tilknytning for vann og avløp er offentlig. Vannførende rør er i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør. Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk. Hovedstoppekran er lokalisert på toalettrom og rørstokk er plassert i fordelerskap i omkledningsrom. Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene. Interne og synlige avløpsrør er i plast, ført til felles rørføringer. En frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på

fasade ved inngangsparti.

Ventilasjon:
Boligen er bygget med balansert ventilasjon. Det er et balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk. Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsløsningen er av den type som var vanlig på byggetiden og bygger på samme prinsipp som benyttes i dag.

Tekniske detaljer:
Oppvarming skjer via gulvvarme i underetasjen og radiator med fjernvarme, samt en "TOSHIBA" luft-luft varmepumpe i stue. Varmepumpen ble montert i 2020 av tidligere eier og fikk service i 2023, med utendørs motorenhet montert ved terrassen. Boligen forsynes med fjernvarme via en varmesentral plassert på toalettrom i underetasjen. Vannbåren gulvvarme i underetasjen er fra byggeårene, med rørstokk og hjemmesentral montert i omkleddingsrom i underetasjen. Brannslukkingsapparat og røykvarslere er installert i boligen.

Carport:
Frittstående carport i rekke med biloppstillingsplass på ca. 13,7 m². Plassen er merket med nr: 53 og har montert elbillader.

Ekstern sportsbod:
Ekstern sportsbod på ca. 4,9 m². Boden er merket med nr: 53.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er lokalisert i entré/gang. Anlegget er fra byggeårene med automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern og måler er montert i utvendig skap. Anlegget har hovedbryter og 12 fordelingskurser.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en

el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2018 Byggeårene.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja Ikke opplyst om annet. I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier). Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Det er fremlagt samsvarserklæring fra da anlegget ble installert men ikke på tilleggsarbeider. Utførende firma: memo elservice as Type arbeid: Nyanlegg. Arbeidsbeskrivelse: "gjelder hele det elektriske anlegget i hus 12" Datert: 06.06.2018

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei Opplyst av eier ved befaring.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei Ikke opplyst om annet.

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

- Nei

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

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

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Nei

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. - fra senere oppgraderinger/utvidelser. En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige trapper | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet i henhold til rekkverket. Trappen har normal og forventet bruksslitasje, samt noe knirk.

- Elektrisk anlegg | Det er ikke fremlagt dokumentasjon

eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget fra senere oppgraderinger/utvidelser. En kurs i sikringsskapet er ikke identifisert med nummer eller tydelig merking. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon
Adresse
Trygve Haavelmos vei 53, 2007 KJELLER

Gnr. 31, bnr. 401, snr. 12, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

Eirik Petterson Kjelbrott og Amalie Sofie Petterson
Kjelbrott

Sameie

kjeller terrasse 1 boligsameie

Organisasjonsnummer: 920576362

Kieller Terrasse 1 Boligsameie ble stiftet 19.01.2018 og har organisasjonsnummer 920 576 362. Sameiet består av 31 boligseksjoner, fordelt på 16 eneboliger og 15 rekkehus, med adresser Trygve Haavelmos vei 30-60. Eiendommen har gnr 31 og bnr 401 i Lillestrøm kommune. Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP3194870

Husdyr: Se vedtekter og eventuelle husordensregler.
Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett: Ingen

Styregodkjennelse: BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne

sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024, behandlet på årsmøtet 06.05.2025, viste inntekter på kr 781 240 og utgifter på kr 672 520. Dette ga et overskudd på kr 108 720, mot et budsjettert overskudd på kr 46 788. Resultatet ble overført til egenkapitalen.

De høyere inntektene skyldtes en engangsinnkreving for ventilasjonsservice. Sameiets formue var kr 21 140 per 31.12.2024.

Felleskostnadene er vedtatt økt fra kr 1 800 til kr 2 069 per måned fra og med januar 2026. Sameiet har ingen fellesgjeld. Selger opplyser: Sameiet vurderer å øke felleskostnader for fremtidig avsetning til vedlikehold. Vedtak fattes eventuelt i løpet av våren. Innkalling til årsmøte foreligger ikke, og megler er ikke kjent vil eller eventuelt hvor mye det eventuelt økes.

Det foreligger informasjon om at sameiet vurderer fasadevedlikehold/maling av fasade i løpet av 2026. Planene er foreløpig ikke avklart. Megler er ikke kjent med hvordan et eventuelt tiltak vil bli finansiert, da dette må besluttes av sameiet, eksempelvis i forbindelse med årsmøte.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til

megler.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme. Det er vannbåren gulvvarme i underetasjen, inkludert på badet, og radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget. I tillegg er det installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen som supplerende varmekilde.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til "Boligbeb. - konsentrerte småhus" i henhold til Reguleringsplan for Kjeller Gård, vedtatt 29.09.2010, med senere revisjon 06.01.2016.

Eiendommen omfattes også av gjeldende kommuneplan, hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg (boligformål).

I henhold til reguleringsplanen er det fastsatt hensynssoner for bevaring i området. Dette gjelder blant annet det historiske gårdstunet på Kjeller Gård, Bjerkealléen, en fredet gravplass og en gårdsdam med hensyn til salamander. Planen stiller også krav om arkeologisk utgravning av berørte kulturminner før tiltak kan iverksettes.

Reguleringsplanen stiller krav til tiltak mot veitrafikkstøy. Det er også krav til lokal overvannshåndtering i området.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser i eiendomsrett:

2013/242245-1/200 22.03.2013 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 401
Avtalen gir eier av gnr. 31, bnr. 1 veirett over gnr. 31, bnr. 372.

2013/242245-2/200 22.03.2013 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 401
Avtalen gir eier av gnr. 31, bnr. 1 rett til å legge vannledning over gnr. 31, bnr. 372 for egen regning for tilknytning til offentlig vannforsyning.

2015/581403-1/200 26.06.2015 UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: LILLESTRØM KOMMUNE ORG.NR: 820 710 592
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 401
Utbyggingsavtale mellom utbygger (opprinnelig Landbruks- og matdepartementet, nå JM Norge AS) og

Lillestrøm kommune. Avtalen regulerer partenes rettigheter og plikter knyttet til utbygging av teknisk og grønn infrastruktur, inkludert veier, vann, avløp, strøm, renovasjon og friområder. Utbygger er ansvarlig for prosjektering, opparbeidelse og kostnader, samt etablering av beboerforening. Kommunen overtar ferdige anlegg og friområder vederlagsfritt.

2016/819933-1/200 09.09.2016 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om adkomstrett

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 401

2018/344086-1/200 19.01.2018 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 101/3419

Dokumentet gjelder seksjonering av eiendommen gnr. 31, bnr. 401. Eiendommen er delt inn i 31 eierseksjoner, hvorav denne er seksjon nr. 12. Seksjoneringen definerer de individuelle eierandelene og fellesarealene.

Eiendommens rettigheter:

2023/1422454-1/200 20.12.2023 BESTEMMELSE OM

ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 416 FNR: 0

SNR: 1 til 50.

Gjelder denne registerenheten med flere.

2023/1422454-2/200 20.12.2023 BESTEMMELSE OM

PARKERING

Rettighet hefter i KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 416 FNR: 0

SNR: 1 til 50.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Belysningen styres av "smart lys system". Hvis man manuelt dimmer lyset med manuell lysbryter, vil lyse flimre på laveste lysnivå. Det medfølger trådløse

dimmere som styres lyset, i tillegg til APP.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 45 500,00
Tilrettelegging: kr 7.000

Visninger/overtagelser: kr 0 pr. stk.

Markedspakke: kr 19.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 112 370,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no

Tlf: 908 58 944

Ansvarlig megler

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

15.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

TRYGVE HAAVELMOS VEI 53

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250002	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amalie Sofie Petterson Kjelbrott	Eirik Petterson Kjelbrott
Gateadresse	
Trygve Haavelmos vei 53	
Poststed	Postnr
KJELLER	2007
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	SP3194870.4.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ASPK, EPK

Document reference: 04250002

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert mus ved uteplassen utenfor boligen. Musefelle har vært plassert under vask/kjøkken, men ikke fanget noe.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil montert i carport av forrige eier. På egen kurs til fellesanlegg og betales to ganger årlig etterskuddsvis.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger en tinglyst rett til at grunneier kan endre/fjerne gjesteparkering ved KT4 dersom det vedtas bygging av boliger mellom Kieller Terrasse og Holt/Vestvollen. Dette for å anlegge vei.

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet vurderer å øke felleskostnader for fremtidig avsetning til vedlikehold. Vedtak fattes eventuelt i løpet av våren.

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

Relativt nytt bygg. Mindre utbedringer har vært gjort fortløpende av JM Norge AS, ettersom boligen har vært underlagt garanti. Dokumentasjon på disse arbeidene fås ved å kontakt JM AS, ettersalg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Kjelbrott	5a8a4510f73c15050c8a8298da443262bf213a72	19.12.2025 12:09:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Kjelbrott	468bf416a549f43888235bbbd109847fde92caa7	19.11.2025 21:07:44 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED
MARKTERRASSE
Trygve Haavelmos vei 53, 2007 KJELLER
LILLESTRØM kommune
gnr. 31, bnr. 401, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 21.11.2025 Rapportdato: 17.12.2025 Oppdragsnr.: 22179-25203 Referansenummer: GS1451

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad

Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan med markterrasse.
Beliggende i bydel Lillestrøm - Kjeller.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Markterrasse:
Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 26 m².
Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.
Rekkverk med liggende spiler i trevirke.
Rekkverkshøyde på levegg ble målt til ca. 1,65 m.
Det er montert markise samt stikkontakt på uteplassen.

Teknisk:
Boligen er bygget med balansert ventilasjon.
Oppvarming via gulvvarme i underetasjen og radiator med fjernvarme, samt varmepumpe i stue.
Varmtvann fra anlegg lokalisert på toalettrom.

Toalett/vaskerom med sluk fra byggeårene.
Glatte, malte, vegg og himlings flater.
Utslagsvask i rustfritt stål og speil, montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, med benkeplate over.
Anlegg for varmtvann, samt hovedstoppekran.
Veggmontert toalett.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Bad:
Flislagt baderom fra byggeårene.
Plastsluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med glassfelt, håndholdt dusj og termostattstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
"Marbodal" kjøkkeninnredning fra byggeår.
Åpen kjøkkenløsning med frittstående øy, som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, tre fronter.
Laminat benkeplate med planimt kum i rustfritt stål.
Glassplate bak stekesone.
Belysning via ledstrips under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Boligen disponerer en ekstern bod og biloppstillingsplass i frittstående carport.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

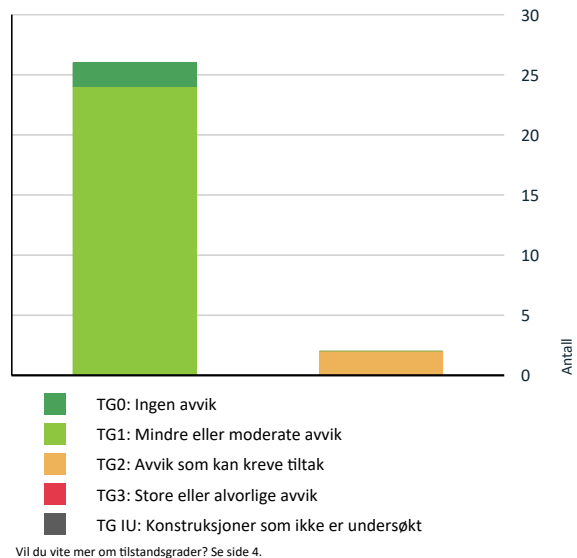
[Gå til side](#)

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED MARKTERRASSE

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Dette i henhold til tegner som har blitt tilsendt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør,

montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED MARKTERRASSE

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED MARKTERRASSE



Byggeår

2018

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Selveier rekkehus over 2 plan, utvendig bod, terrasse i hage.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulltak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel fra byggeårene.

Tilstandsgrad er ikke satt, da konstruksjonen omfattes av felles ansvar i henhold til vedtektene og faller inn under sameiets ansvarsområde.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Det er på generelt grunnlag viktig å holde takrenner og nedløp åpne og frie for store mengder løv, kvister o.l. slik at ikke tiltenkt funksjon forringes.

Tilstandsgrad er ikke satt, da konstruksjonen omfattes av felles ansvar i henhold til vedtektene og faller inn under sameiets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført med bærende konstruksjoner i treverk, og er kledd med liggende utvendig panel. Veggene er isolert i henhold til gjeldende standard for byggeårene.

Utvendig panel på alle boliger forutsetter vedlikehold med jevne mellomrom, herunder rengjøring og overflatebehandling som maling eller beis, for å beskytte konstruksjonen mot værpåkjenninger og bevare boligens visuelle uttrykk over tid. Enkelte bord kan med tiden få slitasje eller deformasjoner, og utskiftninger må påregnes som en naturlig del av vedlikeholdet.

Tilstandsgrad er ikke satt, da konstruksjonen omfattes av felles ansvar i henhold til vedtektene og faller inn under sameiets ansvarsområde.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.



Tilstandsrapport

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører

Entrédør med trerammer fra byggeårene.
Døren er utstyrt med kodelås.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, også fra byggeårene.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 26 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende spiler i trevirke.
Rekkverkshøyde på levegg ble målt til ca. 1,65 m.
Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er montert markise samt stikkontakt på uteplassen.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med kledning.
Pulttak trekonstruksjon, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Oppdragsnr.: 22179-25203

Befaringsdato: 21.11.2025

Side: 9 av 31



Tilstandsrapport

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Vedtektene:
"Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som ihht. § 7."

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad, toalettrom og i entré.

Gulvvarme (vannbåren) i underetasjen.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte, flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i stue, entré/gang og badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,51 m.
Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,51 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedviser riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Bemerkning:

Oppdragsnr.: 22179-25203

Befaringsdato: 21.11.2025

Side: 10 av 31



Tilstandsrapport

Parkettgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper. Kan overflatebehnaldes eller moderniseres. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
Soverom: Det ble målt 7 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet.

Stue: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 5 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600). Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utførede veggkonstruksjoner i flere rom i etasjen. Utførede yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon. Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det ble utført hulltaking i nedre del av påforing på grunnmur, i rommet under trapp, samt fuktsøk ved badet som også grenser til grunnmur. Fuktsøkene ble utført med både pigger i treverk og RF-måling. Søkene ga ingen unormale indikasjoner på fuktsymptomer.



Tilstandsrapport

Målingen viste 44,6% RF på 22,5 grader.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.



TO 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk. Tette opptrinn med teppe i inntrinn.

Rekkverk med stående/liggense spiler i trevirke. Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,89 m.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Trappen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet i henhold til rekkverket.

TO 1 Innvendige dører

Glatte innvendige tredører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TO 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Skyvedørsgarderober med speil.

Omkledningsrom:
Åpen garderobeløsning.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende (entreprenør) som bekrefter at utført arbeid på baderommet, oppbygging og løsninger skal være i henhold til gjeldene krav på byggetidspunktet. Rapporten tar utgangspunkt i tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enkeltst opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 42 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.

Sluk i dusjsone.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Dusjhjørne med glassfelt, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtreksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktsøk i tilstøtende rom (omkledningsrom), gjennom luftespalte, uten å påvise unormale avvik/forhold.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

"Marbodal" kjøkkeninnredning fra byggeår.
Åpen kjøkkenløsning med frittstående øy, som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, tre fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Glassplate bak stekesone.
Belysning via ledstrips under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/frysenskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk



Tilstandsrapport

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALET/VASKEROM

Overflater og konstruksjon

Toalett/vaskerom med sluk fra byggeårene.

Rommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom, da vurderingen baserer seg på rommets nåværende bruk og installasjonene som er montert.
Med dagens bruk fungerer rommet som tiltenkt. Dersom bruken endres – for eksempel ved etablering av dusj eller andre vannførende installasjoner med høyere belastning – kan tilstandsgraden påvirkes, og tilpasninger bør vurderes.

Det er fremlagt produktvalg fra entreprenør som bekrefter at det er benyttet maling som tåler fuktbelastning.

Overflater:
Flislagt gulv med plastsluk fra byggeår.
Glatte, malte, vegg og himlings flater.

Det er målt høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.

Installasjoner:
Utslagsvask i rustfritt stål og speil, montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, med benkeplate over.
Anlegg for varmtvann, samt hovedstoppekran.
Veggmontert toalett.

Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.



Tilstandsrapport

Hovedstoppekran er lokalisert på toalettrom og rørstokk er plassert i fordelerskap i omkleddingsrom.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.



Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



Tilstandsrapport



Andre VVS-installasjoner

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange, montert på fasade ved inngangsparti.

Selv om kranen er av type "frostfri" er det viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.
Dette for å hindre potensielle skader.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Varmesentral

"TOSHIBA" varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet montert ved terrassen.

Varmepumpen er en luft - luft model, og ble montert i 2020 av tidligere eier.
Det ble gjennomført service på pumpen i 2023.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.
Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.
Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

Boligen forsynes med fjernvarme via en varmesentral plassert på toalettrom i underetasjen.
Anlegget er ikke teknisk vurdert, og det er ikke foretatt effektmåling, da dette forutsetter bruk av spesialisert måleutstyr.
Hovedstoppekranen er lokalisert i skapet.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.
Tilstandsgrad er satt basert på vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ved visuell befaring.



Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i underetasjen, fra byggeårene.

Tilstandsrapport

Rørstøkk og hjemmesentral for anlegget er montert i omkleddingsrom, i underetasjen.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt, da dette krever eget utstyr for måling.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til både varmepumpesystemet, vannbåren varme og tilhørende komponenter, anbefales regelmessig service og ettersyn. Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre og kontroll av trykkforhold og koblinger. Slike vedlikeholdstiltak er viktige for å opprettholde anleggets energieffektivitet og funksjonalitet over tid.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern og måler er montert i utvendig skap.
Hovedbryter og 12 fordelingskurser.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenør forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Byggeårene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ikke opplyst om annet.
I nærværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring fra da anlegget ble installert men ikke på tilleggsarbeider.

Utførende firma: memo elservice as
Type arbeid: Nyanlegg.
Arbeidsbeskrivelse: "gjelder hele det elektriske anlegget i hus 12"
Datert: 06.06.2018

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier ved befaring.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke opplyst om annet.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. - fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

Tilstandsrapport

- En kurs i sikringsskapet er ikke identifisert med nummer eller tydelig merking.

Generell kommentar

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat i boligen.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Videre undersøkelser kan anbefales.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.

Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

Tilstandsgrad er basert på alder og visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Tilstandsgrad er ikke satt, da konstruksjonen omfattes av felles ansvar i henhold til vedtektene og faller inn under sameiets ansvarsområde.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

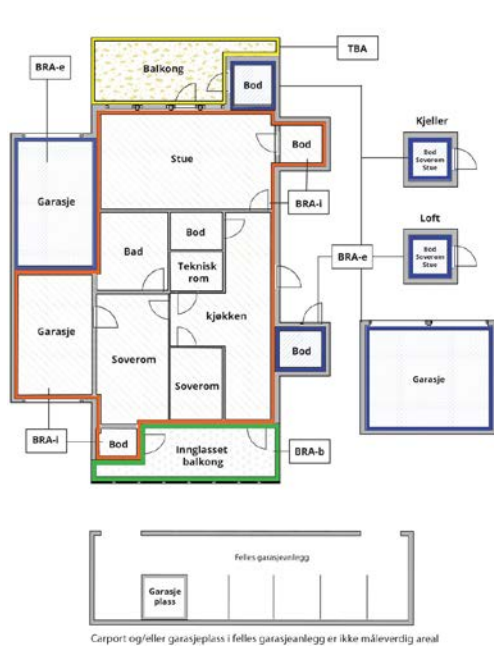
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendring og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED MARKTERRASSE

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	52			52	26
Underetasje	50	5		55	
SUM	102	5			26
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, soverom/kontor		
Underetasje	Entré, toalett/vaskerom, 2 soverom, omklæringsrom, bad	Sportsbod	



Kommentar

1.Etasje:
Soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen ble målt til ca. 26,1 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Underetasjen:
Entré/gang, toalett/vaskerom, bad, 2 soverom og omkleddingsrom.

Eier(e) har påvist en stk bod og biloppstillingsplass som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldende etasje.

Felles garasjeanlegg/carport:
Biloppstillings ble målt til ca.13,7 m².
Plassen er merket med nr: 53.
Det er montert elbillader på plassen.

Ekstern sportsbod ble målt til ca. 4,9 m².
Boden er merket med nr: 53.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dette i henhold til tegner som har blitt tilsendt.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:
Bemerkning:
Entrédøren har ingen synlig merking som indikerer brannklassifisering.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
REKKEHUS OVER 2 PLAN MED MARKTERRASSE	98	4

Kommentar

REKKEHUS OVER 2 PLAN MED MARKTERRASSE
S-rom = bod inne i underetasjen.
Boden ble målt til ca. 3,9 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Amalie Sofie Petterson Kjelbrott	Kunde
	Kjelbrott Eirik Petterson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	31	401		12	63.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Trygve Haavelmos vei 53

Hjemmelshaver
Kjelbrott Amalie Sofie Petterson, Kjelbrott Eirik Petterson

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Trygve Haavelmos vei 53 ligger i et nyere, veletablert boligområde på Kjeller, med kort avstand til både Lillestrøm sentrum og lokale servicetilbud. Området har en familievennlig karakter, samtidig som beliggenheten gir enkel tilgang til hverdagsfunksjoner, arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner i nærområdet.

I nærliggende områder finnes det blant annet dagligvarebutikker, barnehager, skoler og ulike fritidstilbud. Det er også kort vei til turområder og grønne soner som egner seg for rekreasjon og uteaktiviteter.

Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser til blant annet Lillestrøm og omegn. Fra Lillestrøm stasjon er det hyppige togavganger mot Oslo og øvrige destinasjoner på Romerike og omegn. For bilister er det enkel adkomst til hovedveinettet og E6, som gir effektiv forbindelse til Oslo og andre omkringliggende kommuner.

Om tomten
Selveier tomt: 63m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen
Rekkehus over 2 plan med markterrasse og egen hageplass.
Frittstående carport i rekke, med egen sportsbod.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen stod ferdig i 2018 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av liggende panel.
Terrasser er utført i trekonstruksjoner.
Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

Rammetillatelse27/09-2016
lgangset.till23/05-2017
Ferdigattest08/10-2024
Midl.brukstill.12/06-2018
- I følge Norges eiendommer

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	21.11.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestrørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier	21.11.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.11.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

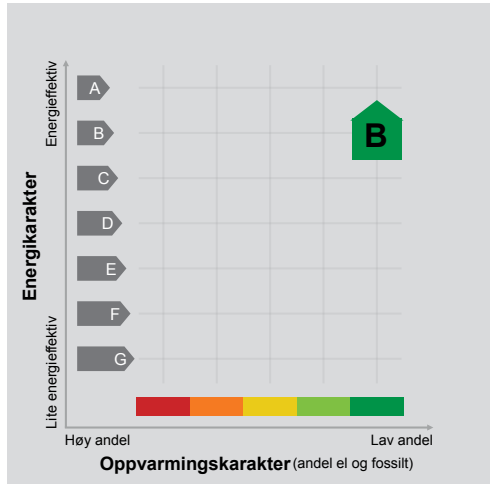
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GS1451>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse	Trygve Haavelmos vei 53
Postnummer	2007
Sted	KJELLER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	401
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300603098
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-191668
Dato	19.11.2025



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

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

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

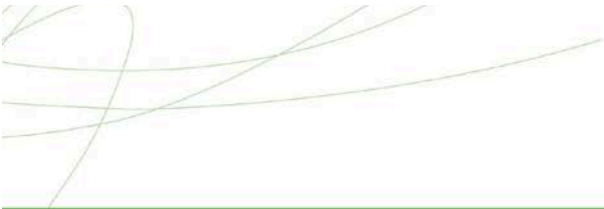
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
 - Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Montere automatikk på utebelysning
 - Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Sist revidert: 04.06.2023

Kieller Terrasse 1 Boligsameie
**Retningslinjer for den enkelte sameiers disponering av eiendommen
tilknyttet egen bolig**

I utgangspunktet står den enkelte sameier fritt til å disponere eiendommen tilknyttet egen bolig. For at Kieller Terrasse 1 Boligsameie skal oppleves som en helhetlig enhet ønsker likevel styret å etablere noen retningslinjer for utvendige arbeider på eiendommen tilknyttet egen bolig.

Generelt for alle bygningsmessige arbeider

Den enkelte sameier plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende reguleringsplanene for sameiet (<https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/>), og sørge for at planlagte arbeider er i henhold til de fastsatte reguleringene samt sameiets vedtekter.

Den enkelte sameier plikter å sikre at planlagt arbeid oppfyller og blir utført i henhold til de til enhver tid relevante byggtekniske regelverk (<https://dibk.no/regelverk>).

Ved spørsmål eller behov for mer informasjon, anbefales det å konsultere eller ta kontakt med byggesaksveiledningen til Lillestrøm kommune (<https://www.lillestrom.kommune.no/bygg-og-eiendom/byggesaksveiledning/>).

Alle planlagte arbeider skal avklares med og ikke være til unødige sjenanse for nærmeste naboer.

Levegger, rekkverk og gjerder

Levegg i forbindelse med platting (eller rett på bakken) skal ikke overstige 180 cm i høyde. Rekkverk og gjerder skal ikke overstige 100 cm i høyde.

Levegg og rekkverk skal oppføres etter samme modell som eksisterende levegg og rekkverk, med liggende 48 mm lekter og toppbord. Gjerder bør følge samme bygmessige stil som resten av sameiet.

Den enkelte sameier kan behandle platting som den selv ønsker innenfor fargetonene grå eller gylden/lys brun. Levegg, rekkverk og gjerder kan oljes i nøytral farge eller beises i samme farge som hovedfargen på boligen

Pergola/tak over terrasse

Oppføring av pergola/tak skal godkjennes av styret i forkant av påbegynt arbeid. Det gjelder både ved oppføring selv og ved bestilling av eksisterende løsninger.

Egen oppføring skal skje ved bruk av impregnerte eller vedlikeholdsfrie materialer, og utførelsen skal stå i stil med levegg/rekkverk – liggende 48 mm lekter.

Fargenyansene skal være som for levegg/rekkverk. Eventuelle tekstiltak skal ha samme fargenyanse som markisene (407/79). Annen type tak skal være transparente plater. Takoverbygg skal maksimalt være 300 cm ut fra vegg, og ha fall fra husvegg.

Markiser og solskjerming

Markiser skal ha fargekode 407/79 (melert) og annen solskjerming skal ha fargekode 108118 A inn. Sameiet har tidligere anbefalt modellene til Lunex fra Markisemannen, men dette er ikke et krav.

VEDTEKTER for Kieller Terrasse 1 Boligsameie

Fastsatt ifb. med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31
Revidert på Sameiermøtet 17. juni 2020 (§ 1 første avsnitt, § 3 siste avsnitt innført)
Revidert på Sameiermøtet 28. mai 2024 (§ 13, første avsnitt)

§ 1 Eiendommen – formål

Kieller Terrasse 1 Boligsameie er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 31, bnr. 401 i Lillestrøm kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen):

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt om «seksjonene») som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 19. januar 2018, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 31 boligseksjoner, fordelt på to utbyggingsfelt som følger:

- Felt BK03 består av 15 rekkehus, seksjon nummer 1 – 15
- Felt BK04 består av 16 eneboliger, seksjon nummer 16 – 31

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. eventuelle tilleggsareal (som balkonger, terrasser og carporter) er fellesarealer.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive evt. tilleggsdeler.

Felles uteareal til opphold, lek, rekreasjon og gjesteparkering (R1-R7) for sameiene Kieller Terrasse 1, 2, 3 og 4 vil ligge i et realsameie mellom samtlige seksjoner (boliger) i boligprosjektet. Realsameiet vil forestå drift og vedlikehold av felles utomhusarealer og administrere felles leveranse av fjernvarme til eierseksjonene. Det fastsettes egne vedtekter som regulerer sameiernes rettigheter og plikter.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Den enkelte sameier kan, av trafiksikkerhetsmessige hensyn, ikke beplante eiendom som grenser mot vei der biler kan ferdes med planter som overstiger en høyde 80 cm. Andre steder på den enkeltes tomt skal beplantning ikke overstige en høyde på 150 cm.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene som ikke enkeltseksjoner har bruksrett til, skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på fasade, oppsetting og fargevalg av markiser og screenduker endring av utvendige farger etc. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne med en lik andel pr. seksjon med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonene i feltene BK03 og BK04 etter sameiebrøken seksjonene imellom:

- Ytre vedlikehold av tak, fasader, carporter, terrasser, balkonger, inngangsdør(er) og vinduer
- Vedlikehold av bærende konstruksjoner
- Bygningsforsikring
- Kostnader som utelukkende kan relateres til, eller kun kommer felt BK03 eller BK04 til gode

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, terrasser, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som ihht. § 7.

§ 10 Utbedringer og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører annen bruksenhet til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire medlemmer med ev. varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir

hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angående de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
 - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
 - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
 - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innkalling til ordinært årsmøte 06.05.2025 for Kieller Terrasse 1 Boligsameie.

Møtetid: kl. 20:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:

[LINK TIL TEAMS-MØTE](#)

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet. (Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.)

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

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

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Anlegge gangsti ved THV 59 (Avstemning 1 av 2)

Sak 7: Anlegge gangsti ved THV 59 (Avstemning 2 av 2)



Sak 1: Konstituering

For ★ Styrets innstilling

Styreleder Ane Tefre Eide velges til møteleder. Kine Vatte Faksvåg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 781 240 (mot budsjett 720 400)
Utgifter: 672 520 (mot budsjett 673 612)

Resultat: 108 720 (mot budsjett 46 788)

Driftsinntektene blei høgare enn budsjettet pga. innkreving av ei eingangsutgift (kr 1500 per seksjon) for ventilasjonsservice, ihht. vedtak i ekstraordinært årsmøte.

Kostnadene endte som budsjettet pga. noko lågare generelle utgifter (straum, velferd, forsikring), som kompenserte for auka kostnad til ventilasjonsservice.

Netto resultat blei dermed noko høgare enn budsjettet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 3: Styrets årsrapport

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

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret blir føreslått til kr 115 000,- (uendra frå føregåande styreperiode). Honoraret fordelast internt av styret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 115 000,-

Sak 5: Personvalg

Kandidater til Styremedlem (2 år):

- Eirik Kjelbrott
- Suzanne Hagen
- Morten Jacobsen

Kandidater til Varamedlem (2 år):

- Eirik Kjelbrott
- Suzanne Hagen
- Morten Jacobsen

Sak 6: Anlegge gangsti ved THV 59 (Avstemning 1 av 2)

Innkomet forslag fra beboere i THV 59:
"Vi foreslår at det lages en gangsti i asfalt eller grus på siden av Trygve Haavelmos vei 59, 2007 Kjeller. Området ved lekeplassen er allerede belagt med en liten flekk med asfalt. Området brukes også som adkomstvei, men er idag belagt med store steiner som både er lite gunstig for fremkommelighet både for beboere og besøkende. Dette gjelder både gående, syklende, folk med barnevogn og ev. med rullestol. En eventuell sti eller gangvei vil øke fremkommeligheten for beboere og besøkende i området og samtidig ivareta behovet for drenering hvis lagt riktig. Stien er ikke tiltenkt gå i konflikt med eksisterende lekeplass/lekeområde."

Saken skal stemmes over i TO omganger. Første avstemning (denne) dreier seg om hvor vidt man ønsker å anlegge gangsti i området ved lekeplassen eller ikke. Neste avstemning dreier seg om hvordan kostnadene eventuelt skal dekkes opp.

Å anlegge gangsti over et fellesområde anses som en endring som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og krever dermed 2/3 oppslutning i årsmøtet.

Styrets innstilling er at det IKKE anlegges gangsti ved siden av Trygve Haavelmos vei 59. Styret ønsker generelt ikke å skape presedens for å gjennomføre tiltak på fellesområder som gagnar et fåtall av seksjonseiere. I tillegg anses det at utbygger har lagt godt nok til rette for tilkomst til alle boliger ihht. gjeldende reguleringer. Et tredje moment som ble vektlagt er at det har vært uttrykt bekymring for trafikksikkerheten ved garasjen ved lekeplassen, særlig hvis barn kommer plutselig ut i veibanen, og en gangsti vil om noe kunne medføre større trafikk og fart ut i veien.

For

Stemmer FOR at det kan anlegges gangsti ved siden av Trygve Haavelmos vei 59 på området ved lekeplassen



Mot ★ Styrets innstilling

Stemmer MOT at det kan anlegges gangsti ved siden av Trygve Haavelmos vei 59 på området ved lekeplassen

Sak 7: Anlegge gangsti ved THV 59 (Avstemning 2 av 2)

Innkommet forslag fra beboere i THV 59:

Vi foreslår at det lages en gangsti i asfalt eller grus på siden av Trygve Haavelmos vei 59, 2007 Kjeller. Området ved lekeplassen er allerede belagt med en liten flekk med asfalt. Området brukes også som adkomstvei, men er idag belagt med store steiner som både er lite gunstig for fremkommelighet både for beboere og besøkende. Dette gjelder både gående, syklende, folk med barnevogn og ev. med rullestol. En eventuell sti eller gangvei vil øke fremkommeligheten for beboere og besøkende i området og samtidig ivareta behovet for drenering hvis lagt riktig. Stien er ikke tiltenkt gå i konflikt med eksisterende lekeplass/lekeområde.

Saken skal stemmes over i TO omganger. Denne avstemningen dreier seg om hvordan kostnadene eventuelt skal dekkes opp.

For å dekke opp kostnadene foreslås tre finansieringsalternativer:

1. Sameiet dekker kostnadene med egenkapital (100%)
2. Kostnadene deles 50%-50% mellom sameiet og seksjonseierne i THV59
3. Seksjonseierne i THV59 dekker kostnadene selv (100%).

Kommentar fra innsender: "Vi anser [delt kostnadsfordeling] som det mest rettferdige, da veien sannsynligvis kommer til å bli benyttet av flere som bor i sameiet."

Det tas forbehold om at en eventuell gjennomføring av forslaget avhenger av den vedtatte finansieringsmåten. Det vil si at seksjonseierne i THV59 forbeholder seg retten til å ikke gjennomføre forslaget hvis egne kostnader blir for høye.

Styrets innstilling er at seksjonseierne (med eventuelle naboer) bekoster gangstien selv (100%), da stien antas å brukes av et fåtall av seksjonene i vårt sameie.

Alternativ 1

Sameiet dekker kostnadene med egenkapital (100%)

Alternativ 2

Kostnadene fordeles 50%-50% mellom seksjonseierne i THV 59 og sameiet

Alternativ 3 ★ Styrets innstilling

Seksjonseierne i THV 59 (og eventuelle naboer) dekker kostnadene selv (100%)



Kieller Terrasse 1 Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2024-2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Ane Tefre Eide	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Kine Vatlé Faksvåg	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Kristian Osvoll	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	:	Rune Oskarsen	(valgt for 1 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem	:	Maggie Tu Schelander	(valgt for 2 år i 2024)
------------	---	----------------------	-------------------------

SELSKAPSFORMASJON

Kieller Terrasse 1 Boligsameie ble stiftet 19.01.2018 og har organisasjonsnummer 920 576 362.

Sameiet består av 31 boligseksjoner, fordelt på 16 eneboliger og 15 rekkehus, med adresser Trygve Haavelmos vei 30-60.

Eiendommen har gnr 31 og bnr 401 i Lillestrøm kommune.

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

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 styremøter og 1 ekstraordinært årsmøte, og behandlet saker så som:

- Budsjettering og årsregnskap
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Byggesøknader
- Forsikringssaker

Av andre større saker kan nevnes:

- Oppfølging av mangelfull serviceleveranse fra Lyse Fjernvarmeservice sammen med de andre sameiene på Kieller Terrasse
- Opprettelse av ny serviceavtale for ventilasjonsanlegg i alle boliger

- Koordinering av årlig service på nærvarmeanlegg
- Avregning av strømforbruk til elbillading i felles garasjeanlegg
- Planlegging av neste beiserunde (tentativt 2027, planlagt å samkjøre med Kieller Terrasse 2)
- Oppfølging av diverse saker med driftsforeningen (parkering, gartnertjenester) og de andre sameiene (måking, feiing, uteområder osv.)

Styret har også arrangert andre velferdstiltak/arrangement som:

- Sommerfest
- Julegrantenning og nissebesøk
- Informasjonsmøte/-oppslag på Facebook og Nabonett
- Planlegging av årets dugnad (kommer!)

I perioden har det blitt omsatt 3 boliger i sameiet.

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

Godkjent av styret, den 08.04.2025

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Kieller Terrasse 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	739 300	680 400	680 400	717 600
Annen driftsinntekt	2	41 940	56 895	40 000	60 000
Sum driftsinntekter		781 240	737 295	720 400	777 600
Kostnader					
Lønnskostnad	3	131 215	131 215	131 214	131 215
Konsulenttjenester	4	82 113	71 423	84 000	86 500
Rep og vedlikehold	5	167 217	70 240	102 999	109 000
Forsikringer		88 584	83 261	96 000	98 750
Energi og fyring		53 280	137 328	80 000	70 000
Kabel-TV og telefoni		67 018	67 308	75 000	71 000
Driftskostnader	6	55 750	51 250	57 000	59 000
Kostnader til fellessameier		17 000	17 000	20 000	20 000
Andre driftskostnader	7	10 343	11 218	27 399	28 400
Sum driftskostnader		672 520	640 243	673 612	673 865
Driftsresultat før finansposter		108 720	97 052	46 788	103 735
Finansielle poster					
Finansinntekt		649	371	0	0
Sum finansposter		649	371	0	0
Årsresultat		109 370	97 423	46 788	103 735
Overført til annen egenkapital	8	109 370	97 423	0	0
Sum disponering		109 370	97 423	0	0

Balanse 31.12.2024			
Kieller Terrasse 1 Boligsameie			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		35 094	49 586
Kundefordringer		13 700	598
Sum fordringer		48 794	50 184
Bankinnskudd, kasse o.l.		686 547	579 874
Sum omløpsmidler		735 340	630 058
SUM EIENDELER		735 340	630 058

Balanse 31.12.2024			
Kieller Terrasse 1 Boligsameie			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	704 174	594 804
Sum egenkapital		704 174	594 804
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 701	22 164
Annen kortsiktig gjeld	9	6 465	13 090
Sum kortsiktig gjeld		31 166	35 254
Sum gjeld		31 166	35 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		735 340	630 058

Kieller Terrasse 1 Boligsameie

Ane Tefre Eide Styrets leder	Rune Oskarsen Styremedlem	Kristian Osvoll Styremedlem
Kine Vatlø Faksvåg Styremedlem	Camilla Mørstad Hjetland Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	692 800	680 400	680 400	717 600
3627 Ventilasjon	46 500	0	0	0
Sum felleskostnader	739 300	680 400	680 400	717 600

Grunnlaget for ventilasjon a kr 46 500 er innkreving til beboerne knyttet til service på ventilasjonsanlegget.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	56 895	40 000	0
El bil/ladeanlegg	41 940	0	0	60 000
Sum andre driftsinntekter	41 940	56 895	40 000	60 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	115 000	115 000	114 999	115 000
Arbeidsgiveravgift	16 215	16 215	16 215	16 215
Sum lønnskostnader	131 215	131 215	131 214	131 215

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

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 688	4 644	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	69 175	63 341	70 000	72 500
HMS	8 250	3 438	9 000	9 000
Sum konsulenttjenester	82 113	71 423	84 000	86 500

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	5 000	0
Vedlikehold VVS	50 950	0	0	81 000
Vedlikehold elektro	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	17 398	0	5 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	96 816	70 240	78 000	0
Dugnadskostnader	2 053	0	0	3 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	9 999	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	167 217	70 240	102 999	109 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	55 750	51 250	57 000	59 000
Sum driftskostnader	55 750	51 250	57 000	59 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	7 943	3 555	5 000	9 000
Nøkler, låser og skilt	0	0	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	0	0	5 000	2 000
Velferdskostnader	0	5 263	9 999	10 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	10 343	11 218	27 399	28 400

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	594 804	497 380
Tilført til/fra EK fra årets resultat	109 370	97 423
Sum opptjent egenkapital 31.12	704 174	594 804
Annen egenkapital 31.12	704 174	594 804
Sum egenkapital 31.12	704 174	594 804

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til	760	0
Andre påløpte kostnader	5 706	13 090
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	6 465	13 090

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	594 804	497 380
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	109 370	97 423
B. Årets endring i arbeidskapital	109 370	97 423
C. Arbeidskapital 31.12	704 174	594 804
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	735 340	630 058
- Kortsiktig gjeld	31 166	35 254
= Arbeidskapital 31.12	704 174	594 804

5188 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Faksvåg, Kine Vatlé	2025-03-14	Oskarsen, Rune	2025-03-26
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Faksvåg, Kine Vatlé		 Oskarsen, Rune	
Navn	Dato	Navn	Dato
Hjetland, Camilla Mørstad	2025-03-14	Eide, Ane Tefre	2025-03-13
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Hjetland, Camilla Mørstad		 Eide, Ane Tefre	
Navn	Dato		
Osvoll, Kristian	2025-03-18		
Identifikasjon			
 Osvoll, Kristian			

Til årsmøtet i Kieller Terrasse 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kieller Terrasse 1 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 109 370. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 31. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

5188 Kieller Terrasse 1 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 06.05.2025

18 av 31 mulige stemmegivere var representert.
18 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

For - Vedtatt med 18 stemmer

Styreleder Ane Tefre Eide velges til møteleder. Kine Vatlé Faksvåg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 18

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 781 240 (mot budsjett 720 400)
Utgifter: 672 520 (mot budsjett 673 612)

Resultat: 108 720 (mot budsjett 46 788)

Driftsinntektene blei høgare enn budsjettert pga. innkreving av ei eingangsutgift (kr 1500 per seksjon) for ventilasjonsservice, ihht. vedtak i ekstraordinært årsmøte.

Kostnadene endte som budsjettert pga. noko lågare generelle utgifter (straum, velferd, forsikring), som kompenserte for auka kostnad til ventilasjonsservice.

Netto resultat blei dermed noko høgare enn budsjettert.

Styrets forslag - Vedtatt med 18 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 18

Sak 3: Styrets årsrapport

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

Styrets forslag - Vedtatt med 18 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 18

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret blir foreslått til kr 115 000,- (uendra frå føregåande styreperiode). Honoraret fordelast internt av styret.

Styrehonorar - Vedtatt med 18 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 115 000,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 18

Sak 5: Personvalg

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Eirik Kjelbrott 1. valg

Suzanne Hagen 2. valg

Totalt antall stemmer: 16

Varamedlem (2 år)

Morten Jacobsen **Valgt**

Totalt antall stemmer: 13

Sak 6: Anlegge gangsti ved THV 59 (Avstemning 1 av 2) - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Innkomet forslag fra beboere i THV 59:

"Vi foreslår at det lages en gangsti i asfalt eller grus på siden av Trygve Haavelmos vei 59, 2007 Kjeller. Området ved lekeplassen er allerede belagt med en liten flekk med asfalt. Området brukes også som adkomstvei, men er idag belagt med store steiner som både er lite gunstig for fremkommelighet både for beboere og besøkende. Dette gjelder både gående, syklende, folk med barnevogn og ev. med rullestol. En eventuell sti eller gangvei vil øke fremkommeligheten for beboere og besøkende i området og samtidig ivareta behovet for drenering hvis lagt riktig. Stien er ikke tiltenkt gå i konflikt med eksisterende lekeplass/lekeområde."

Saken skal stemmes over i TO omganger. Første avstemning (denne) dreier seg om hvor vidt man ønsker å anlegge gangsti i området ved lekeplassen eller ikke. Neste avstemning dreier seg om hvordan kostnadene eventuelt skal dekkes opp.

Å anlegge gangsti over et fellesområde anses som en endring som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og krever dermed 2/3 oppslutning i årsmøtet.

Styrets innstilling er at det IKKE anlegges gangsti ved siden av Trygve Haavelmos vei 59. Styret ønsker generelt ikke å skape presedens for å gjennomføre tiltak på fellesområder som gagnar et fåtall av seksjonseiere. I tillegg anses det at utbygger har lagt godt nok til rette for tilkomst til alle boliger ihht. gjeldende reguleringer. Et tredje moment som ble vektlagt er at det har vært uttrykt bekymring for trafiksikkerheten ved garasjen ved lekeplassen, særlig hvis barn kommer plutselig ut i veibanen, og en gangsti vil om noe kunne medføre større trafikk og fart ut i veien.

Mot - 12 stemmer

Stemmer MOT at det kan anlegges gangsti ved siden av Trygve Haavelmos vei 59 på området ved lekeplassen

For - 5 stemmer

Side 3 av 5

Stemmer FOR at det kan anlegges gangsti ved siden av Trygve Haavelmos vei 59 på området ved lekeplassen

Totalt antall stemmer: 17

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Anlegge gangsti ved THV 59 (Avstemning 2 av 2)

Innkomet forslag fra beboere i THV 59:

Vi foreslår at det lages en gangsti i asfalt eller grus på siden av Trygve Haavelmos vei 59, 2007 Kjeller. Området ved lekeplassen er allerede belagt med en liten flekk med asfalt. Området brukes også som adkomstvei, men er idag belagt med store steiner som både er lite gunstig for fremkommelighet både for beboere og besøkende. Dette gjelder både gående, syklende, folk med barnevogn og ev. med rullestol. En eventuell sti eller gangvei vil øke fremkommeligheten for beboere og besøkende i området og samtidig ivareta behovet for drenering hvis lagt riktig. Stien er ikke tiltenkt gå i konflikt med eksisterende lekeplass/lekeområde.

Saken skal stemmes over i TO omganger. Denne avstemningen dreier seg om hvordan kostnadene eventuelt skal dekkes opp.

For å dekke opp kostnadene foreslås tre finansieringsalternativer:

1. Sameiet dekker kostnadene med egenkapital (100%)
2. Kostnadene deles 50%-50% mellom sameiet og seksjonseierne i THV59
3. Seksjonseierne i THV59 dekker kostnadene selv (100%).

Kommentar fra innsender: "Vi anser [delt kostnadsfordeling] som det mest rettferdige, da veien sannsynligvis kommer til å bli benyttet av flere som bor i sameiet."

Det tas forbehold om at en eventuell gjennomføring av forslaget avhenger av den vedtatte finansieringsmåten. Det vil si at seksjonseierne i THV59 forbeholder seg retten til å ikke gjennomføre forslaget hvis egne kostnader blir for høye.

Styrets innstilling er at seksjonseierne (med eventuelle naboer) bekoster gangstien selv (100%), da stien antas å brukes av et fåtall av seksjonene i vårt sameie.

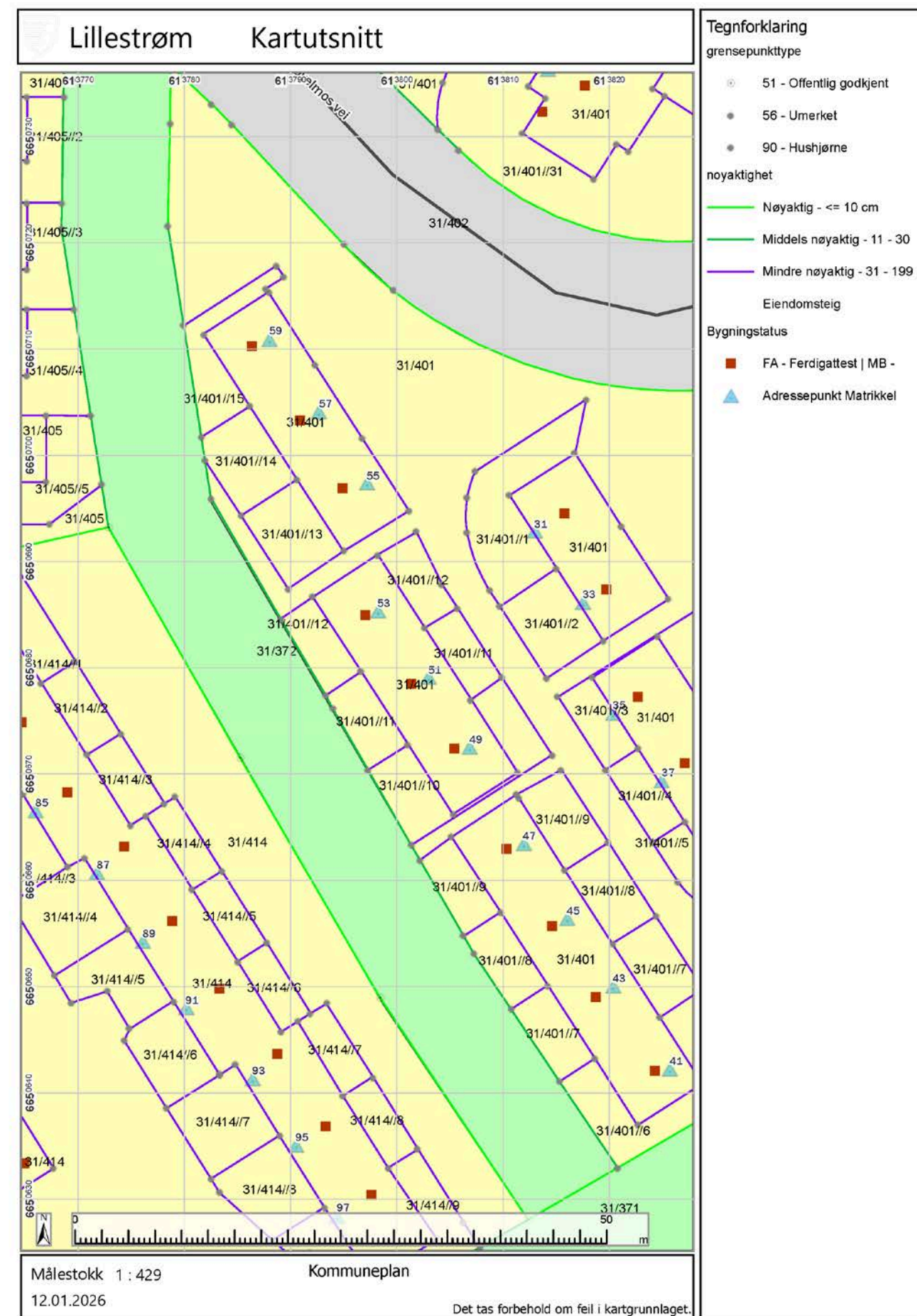
Alternativ 3 - Vedtatt med 12 stemmer

Seksjonseierne i THV 59 (og eventuelle naboer) dekker kostnadene selv (100%)

Alternativ 2 - 3 stemmer

Side 4 av 5

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

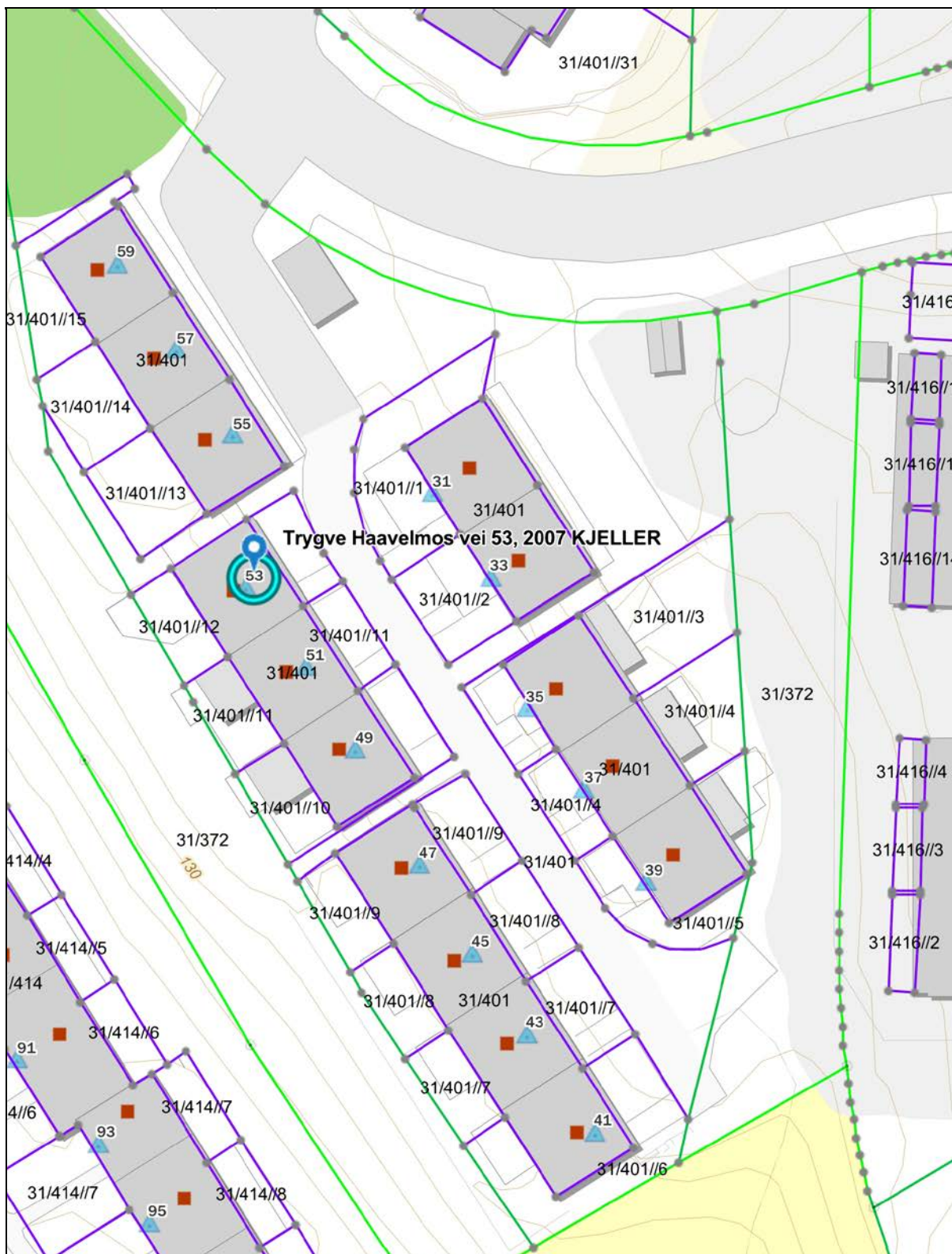




Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 12.01.2026 Omtrentlig målestokk: 1:396 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

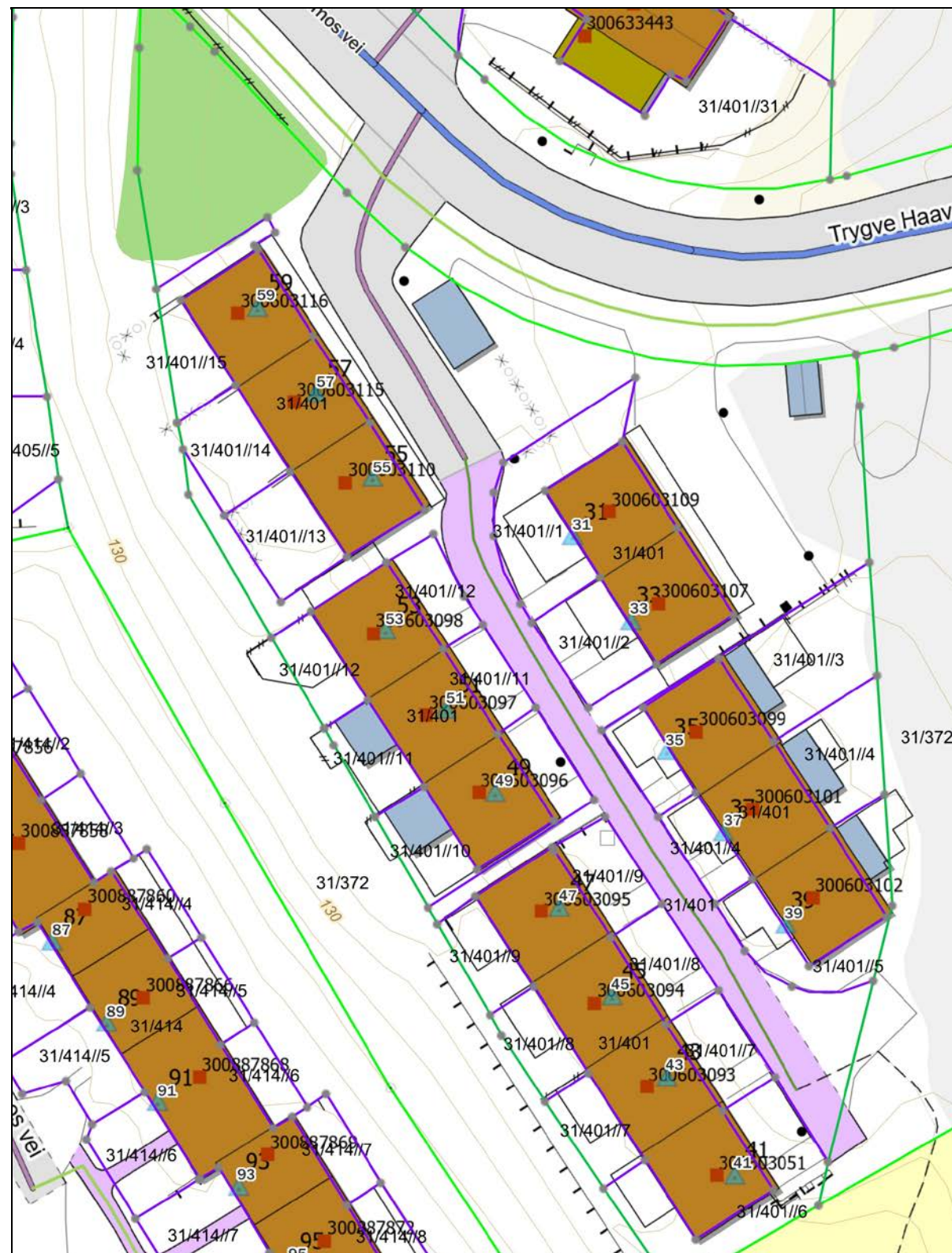
Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS



Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 12.01.2026 Omtrentlig målestokk: 1:396 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

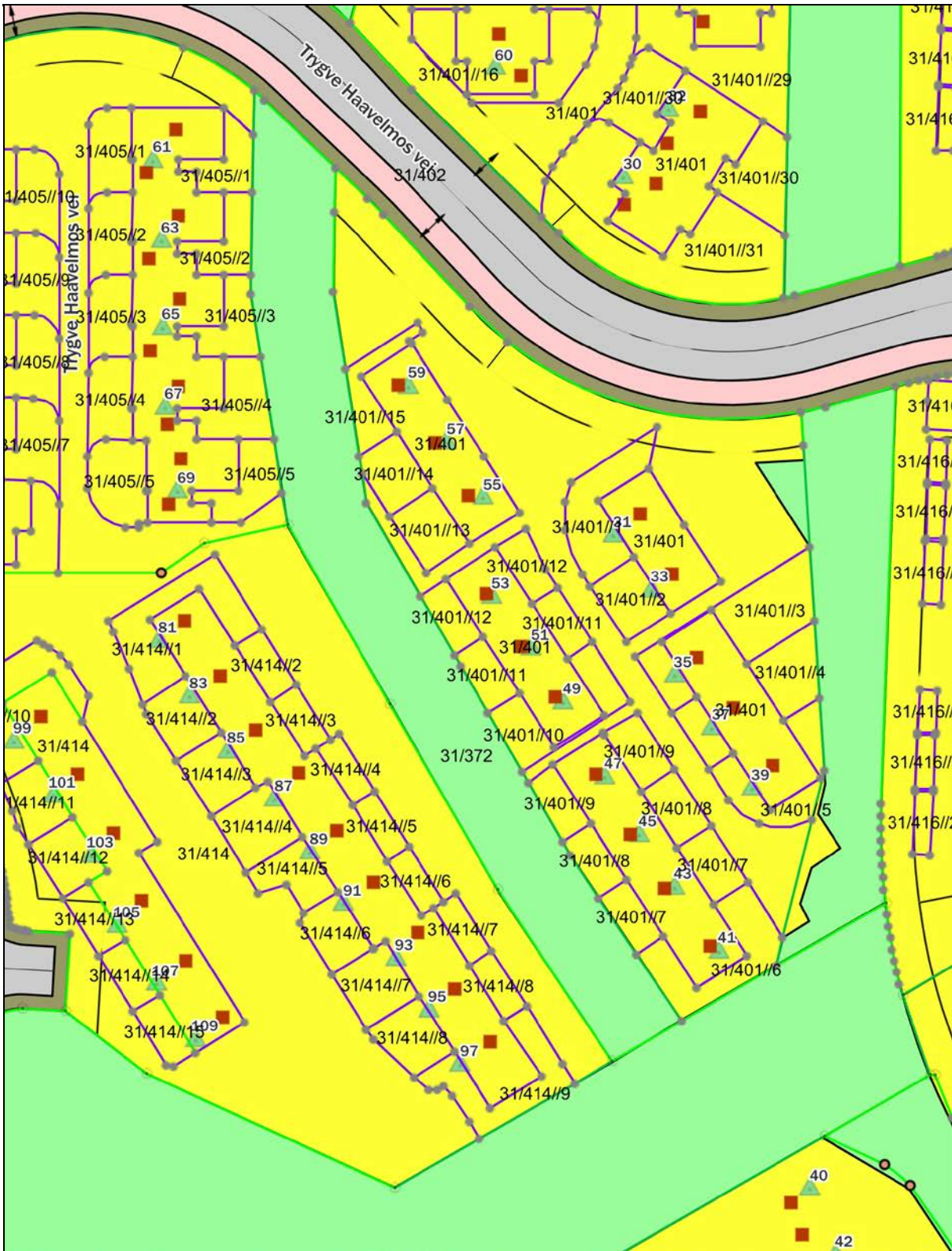
Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS



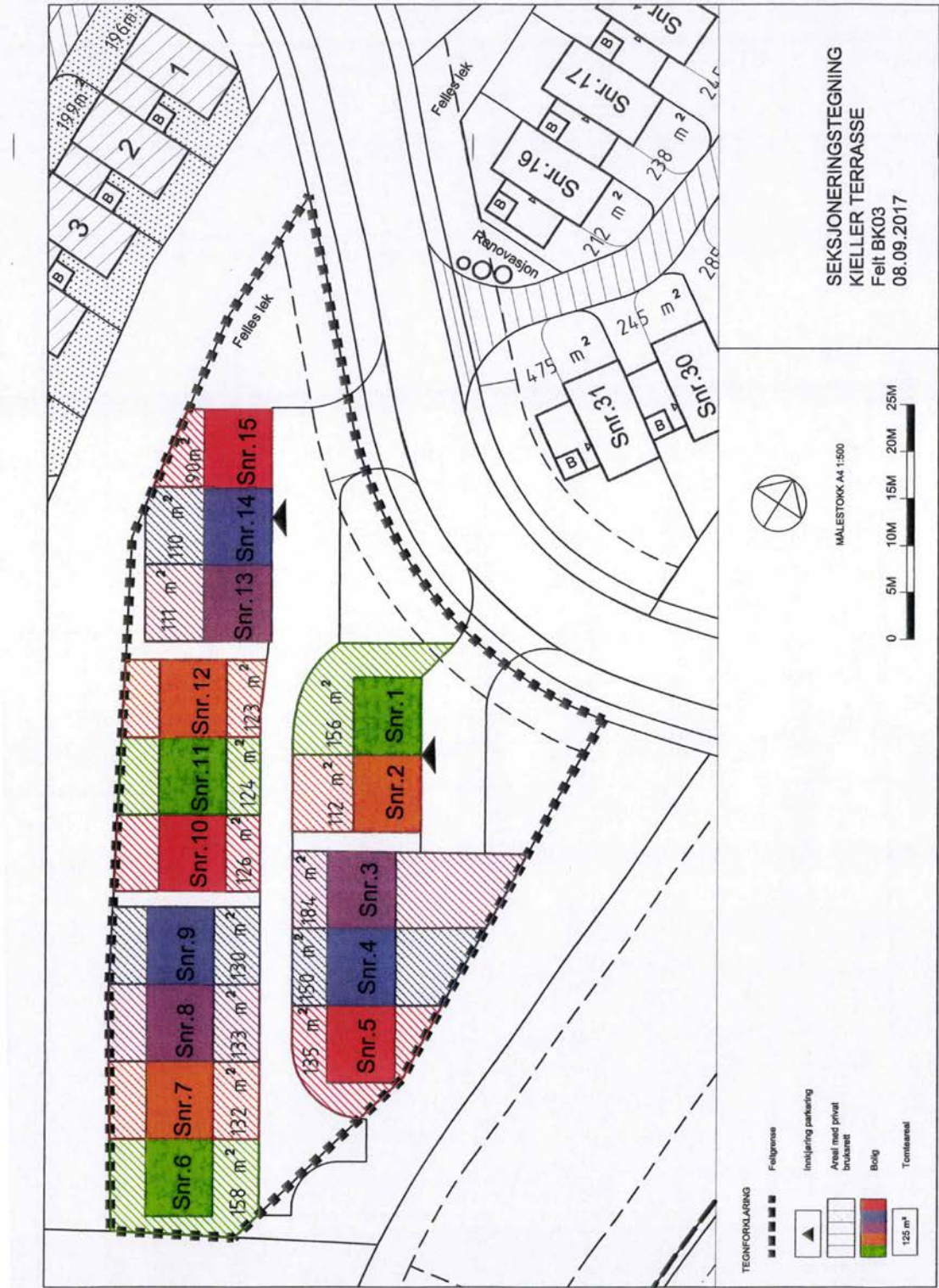
Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 12.01.2026 Omtrentlig målestokk: 1:608 Koordinatsystem: UTM-32N



Attestert kopi av dok.nr. 2018/344086/200
Attestingstidspunkt 2025-11-18 10:51





JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo

Målestokk 1:200

TEGNFÖRKLARING

- | | |
|---|---|
|  | Seksjonsgrense |
|  | Seksjonsnummer |
|  | Tilleggsareal til seksjon |
|  | Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje/dekke |

SEKSJONERINGSPLAN

Kieller Terrasse, BK03

Plan 1. etasje, hus 10-12

Dato:/..... - 2017

Sign:

Side: av



Copyright 2014 JM Norge AS



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo

Mälestokk

TEGNFORKLARING

- | | |
|---|---|
|  | Seksjonsgrense |
|  | Seksjonsnummer |
|  | Tilleggsareal til seksjon |
|  | Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje/dekke |

SEKSJONERINGSPLAN

Kieller Terrasse, BK03

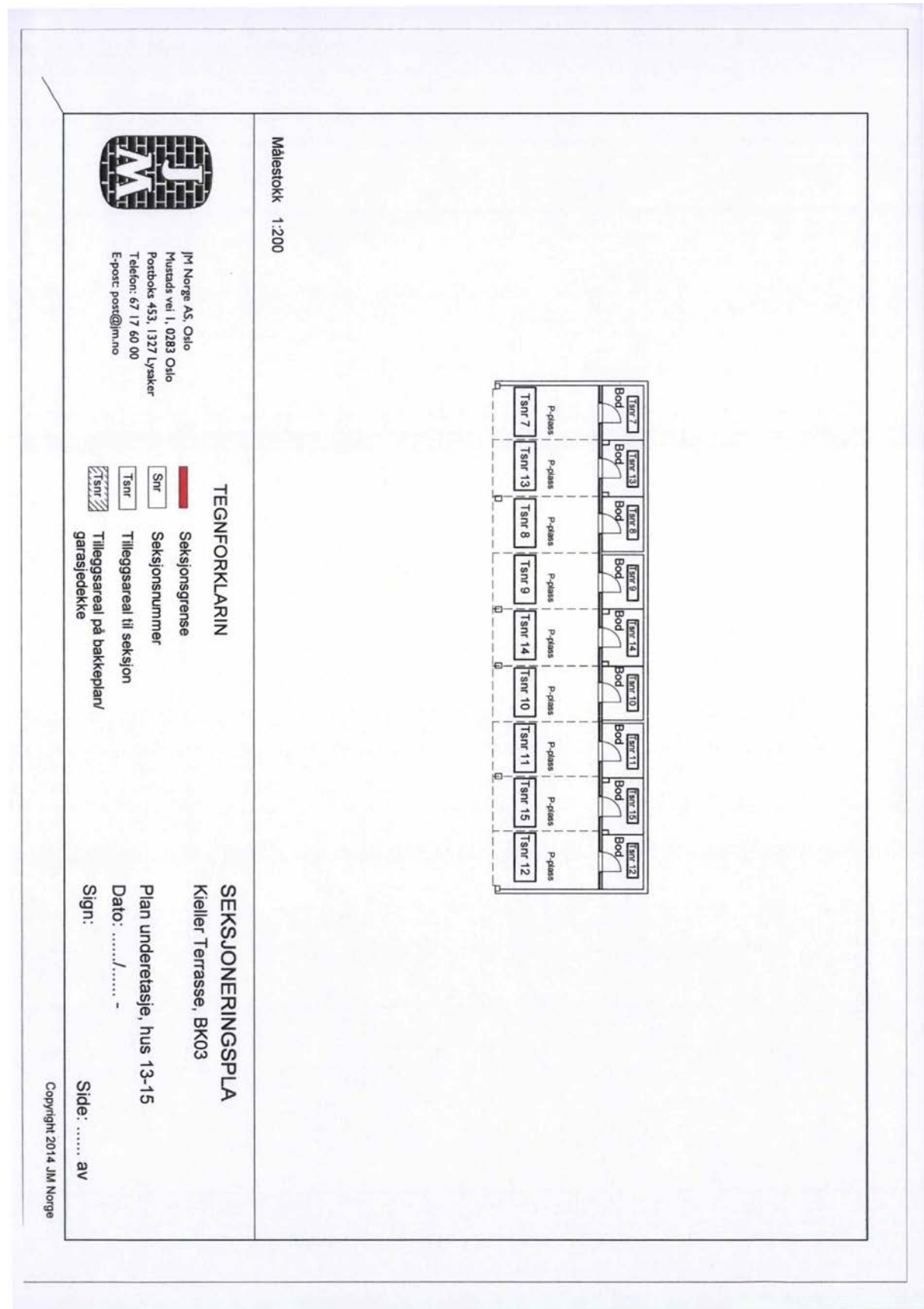
Plan underetasje, hus 10-12

Dato:/..... - 2017

Sign:

Side: av





Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Vår ref.:
BYGG-20/00260-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.10.2024

31/401 Trygve Haavelmos vei 31-59 (oddetall husnr.), felt BK03. Ferdigattest for rekkehus m/ garasjer, og utomhusområde.

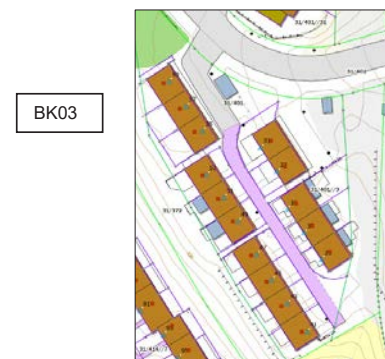
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 31 / 401 / 0 / 0
Ansvarlig søker: JM NORGE AS
Tiltakshaver: JM NORGE AS
Tiltaket gjelder: Rekkehus
Antall nye boenheter: 15

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for felt BK03 som omsøkt. Ferdigattest gjelder Trygve Haavelmos vei nr. 31- 59.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for BK03, Trygve Haavelmos vei 31- 59, mottatt 28.01.2021 (sak 20/00260).



Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Andre opplysninger

Opprinnelig gnr/bnr var 31/372, senere endret til 31/401.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 27.09.2016. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

Pbl. §23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Boligene har fjernvarmeoppvarming og boenhetene er ikke utstyrt med skorstein. **Eventuell ettermontering av skorstein for ildsted skal meldes til brannvesenet.** (Nedre Romerike brann- og redningsvesen – NRBR). Brannvesenet skiller på skorstein for ildsted og avgassrør fra gasspeis. Dette pga. feiing og brannfare. Avgassrør som føres rett ut gjennom veggen, feies ikke.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Ranveig Skjeldal
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Nabolagsprofil

Trygve Haavelmos vei 53 - Nabolaget Kjeller - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

 Kjeller Linje 100, 340	8 min  0.7 km
 Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	7 min  3.3 km
 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	9 min  3.4 km
 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min  3.5 km
 Oslo Gardermoen	24 min 

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	7 min  0.7 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min  2.5 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	6 min  2.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min  2.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min  2.9 km

Ladepunkt for el-bil

 Riisløkka Barnehage - Lillestrøm Ko...	2 min 
 Kjeller skole - Lillestrøm Kommune	7 min 



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

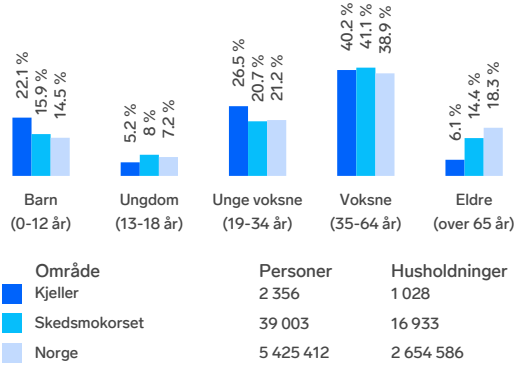
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Riisløkka barnehage (0-5 år) 191 barn	3 min  0.2 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5 å... 135 barn	14 min  1 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	15 min  1.3 km

Dagligvare

Kiwi Kjeller	15 min 
Rema 1000 Åråsen Post i butikk	6 min  2.5 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

Sport

- 

Skedsmovollen skole
Aktivitetshall, ballspill

8 min 
0.7 km
- 

Langslynga - balløkke
Ballspill

12 min 
1 km
- 

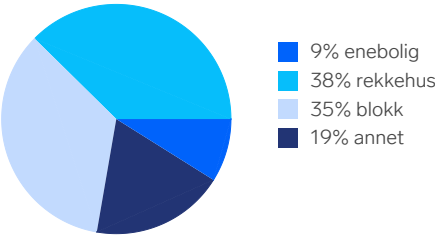
Lillestrøm Arena

6 min 
- 

Sterkere Trening

6 min 

Boligmasse



«Sentralt, landlig og trygt på en gang.
Kinderegg!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

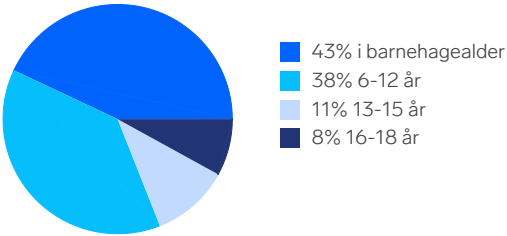
Lillestrøm Torv

7 min 
- 

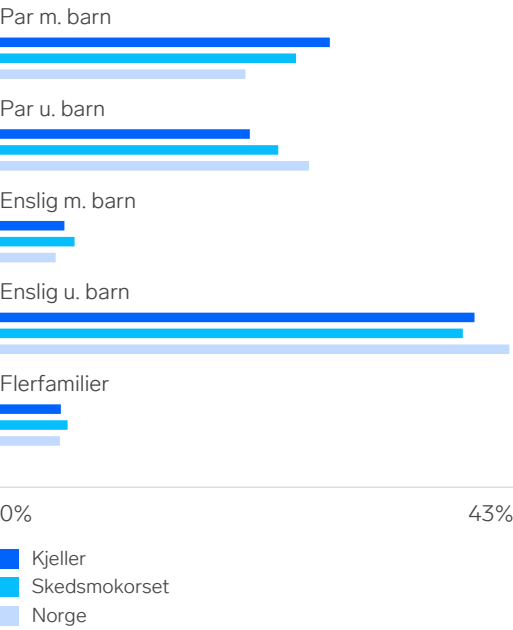
Vitusapotek Kjeller

16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

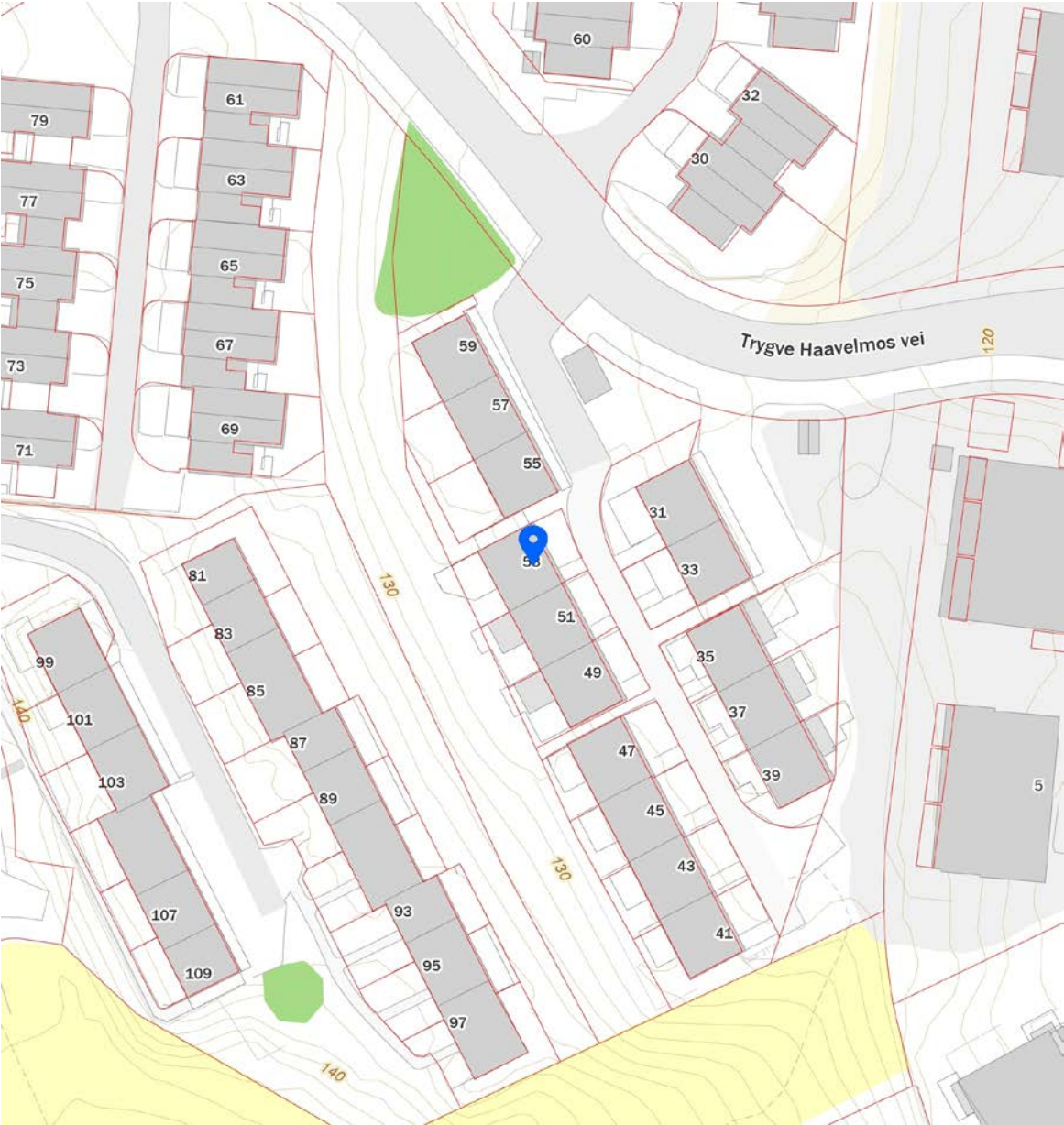
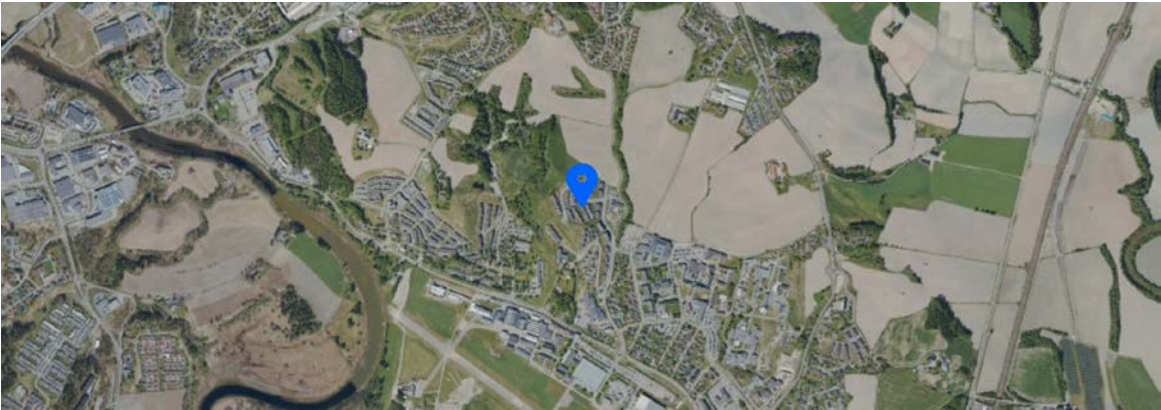


Familiesammensetning

0%43%KjellerSkedsmokorsetNorge

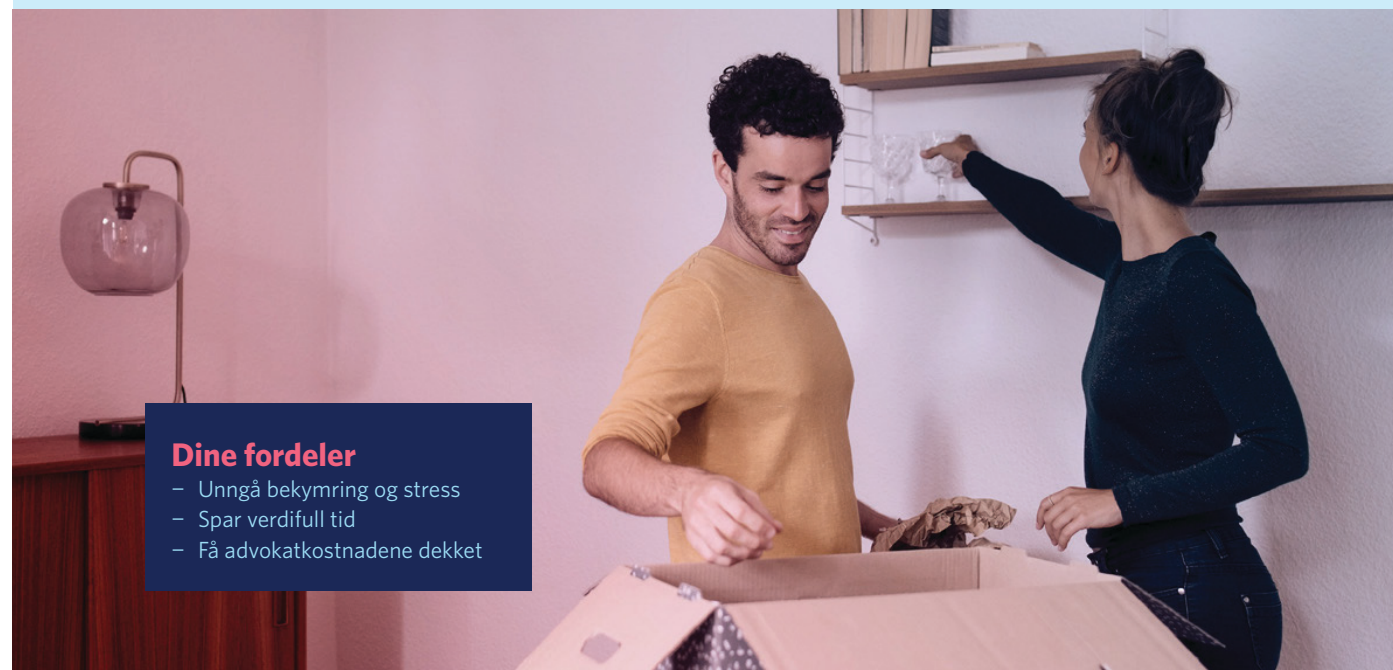
Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Per Erik Haugen
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no
+47 464 22 141

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING