

SKJETTEN

Hellaveien 29H

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling v/Gina Granli
(tlf. 99274052) har gleden av å
presentere Hellaveien 29H!



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 2 700 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

39/43 kvm

ENERGIMERKING

F - Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

9515.9 m² (eiet)

TOTALPRIS

2 890 858,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 391,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESgjELD

Kr 180 468,-

ETASJE

-1

FELLESFORMUE

38 312,-

BYGGEÅR

1961

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

+47 992 74 052





Pen og arealeffektiv 1-roms m/ lekkert bad fra 2023 | Stor, hyggelig balkong | Ingen dok. avg/forkjøpsrett

Emera eiendomsmegling har gleden av å presentere Hellaveien 29H, en arealeffektiv 1-roms andelsleilighet. Leiligheten har en fin planløsning med entrè, helfliset og lekkert bad fra 2023, separat kjøkken og stue med alkove. Fra stuen er det utgang til en stor, hyggelig balkong. Det er felles badstue, trimrom og vaskerom for beboerne.

Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten, men det er gode parkeringsmuligheter for beboere og gjester på den store nedre parkeringsplassen. Ønsker man fast parkeringsplass skjer dette etter venteliste hos styret. Tildelingen av garasje skjer etter søkerens bo-ansiennitet i borettslaget.

Her bor du med nærhet til turområder, barnehager, skoler og svømmehall, samt kort vei til buss, butikker og idrettsanlegg.

Velkommen til visning - husk påmelding!



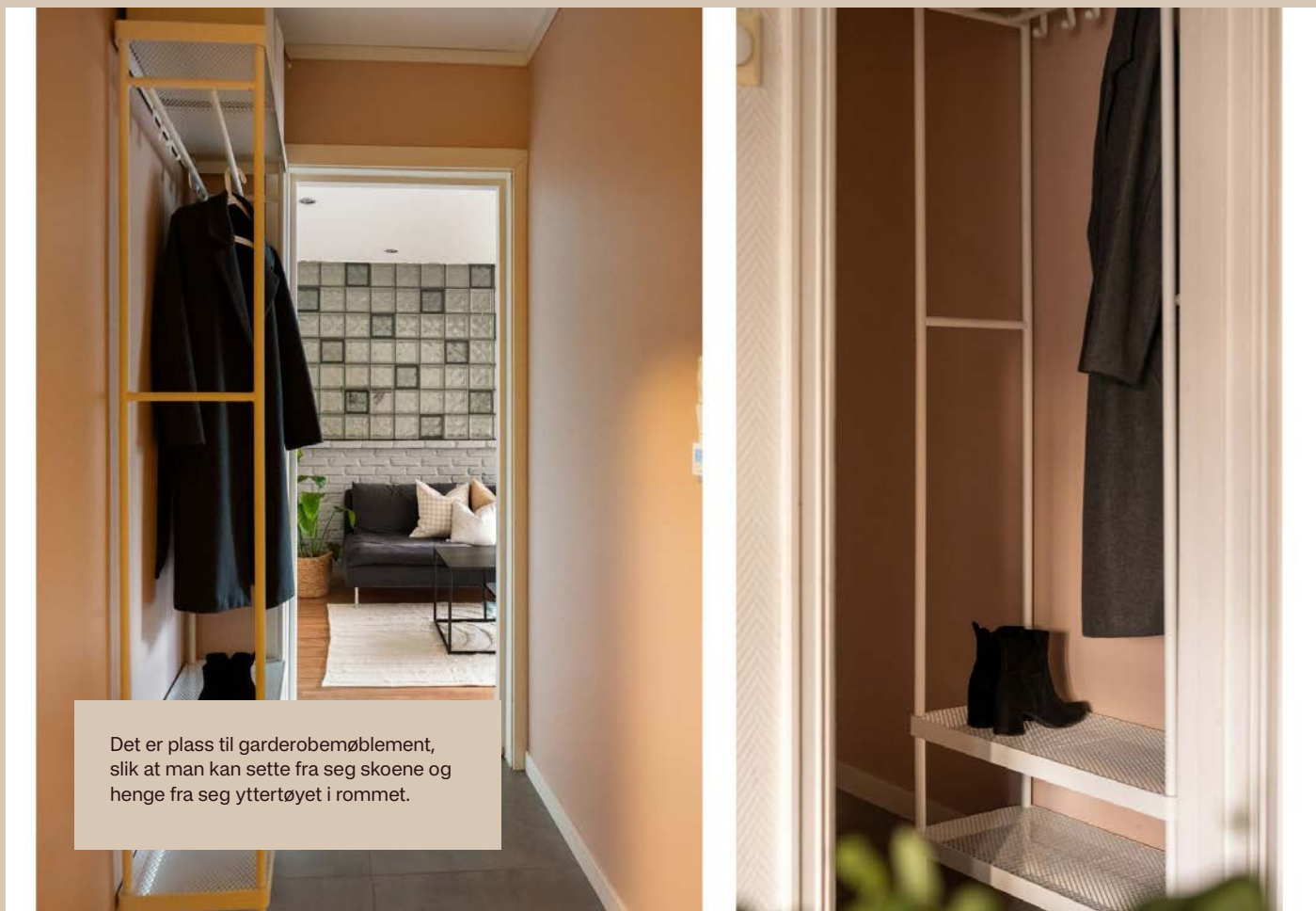
I stuen har du plass til sofa, bord og tv-møblement. Med de lyse overflatene er det enkelt å sette sitt personlige preg



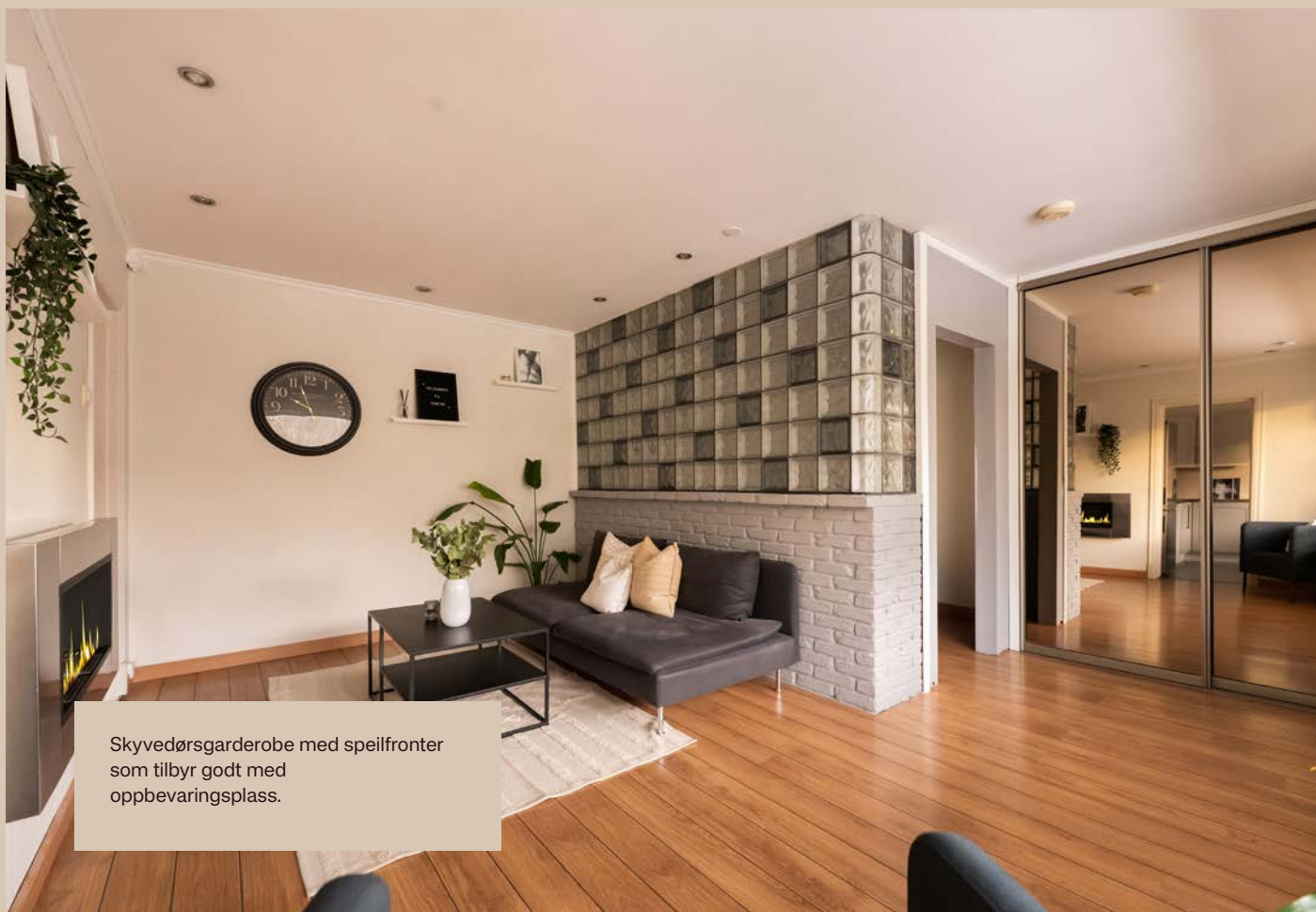


Velkommen inn! Entreen ble pusset opp i 2023 med nye overflater, og rommet fremstår tidsriktig og moderne.





Det er plass til garderobemøblement, slik at man kan sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet i rommet.



Skyvedørgarderobe med speilfronter som tilbyr godt med oppbevaringsplass.



Det er store vindusflater som slipper inn godt med lys.



Vegghengt biopeis som sørger for hyggelig atmosfære og kos. Flammer er redigert, og kan avvike fra virkeligheten.



Separat kjøkken med innredning med profilerte og fabrikkklakkerte fronter.



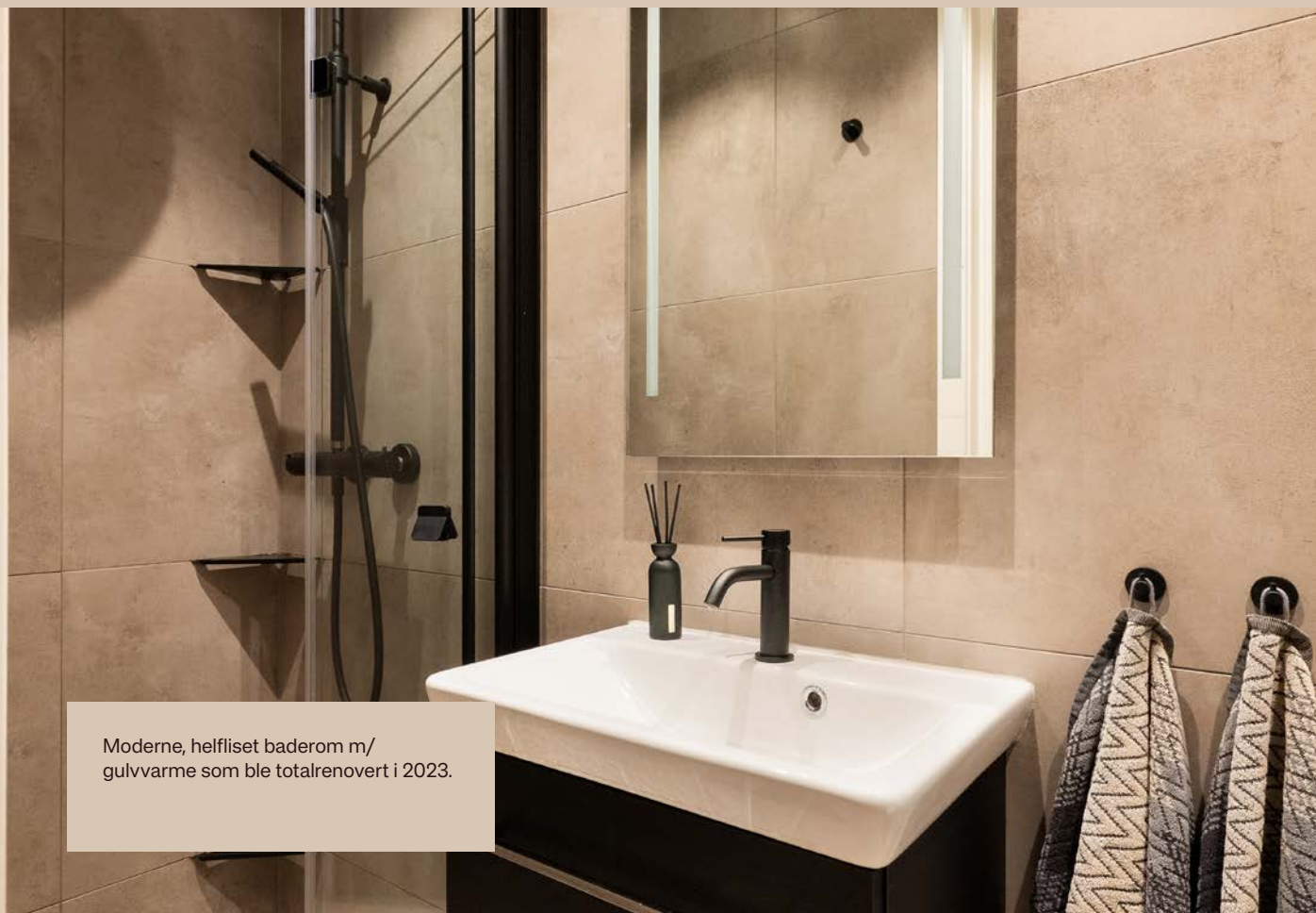
Det er plass til egen spisegruppe ved kjøkkenvinduet.



Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr med platetopp og frittstående kjøøl/frys.



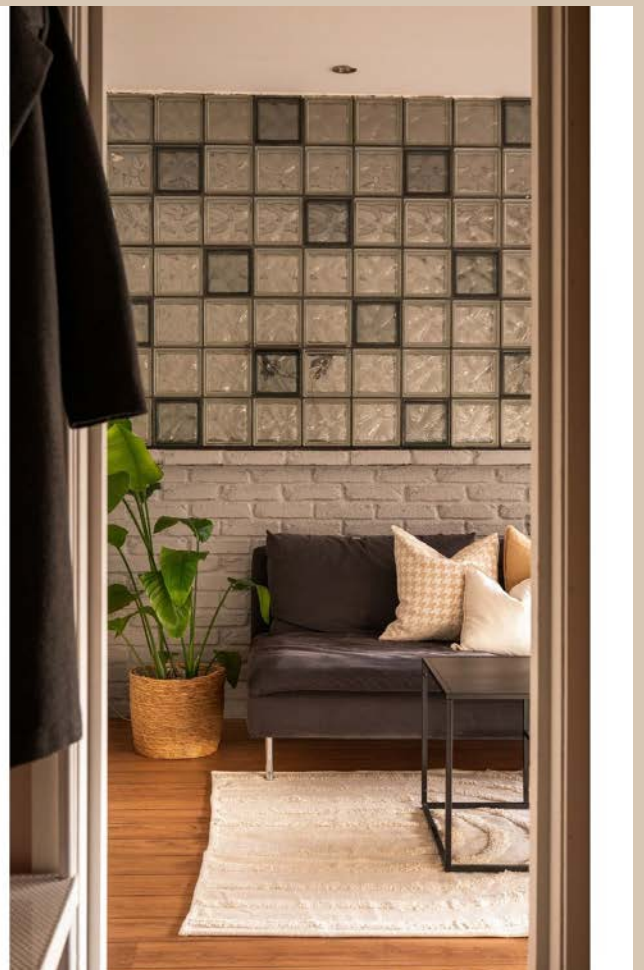




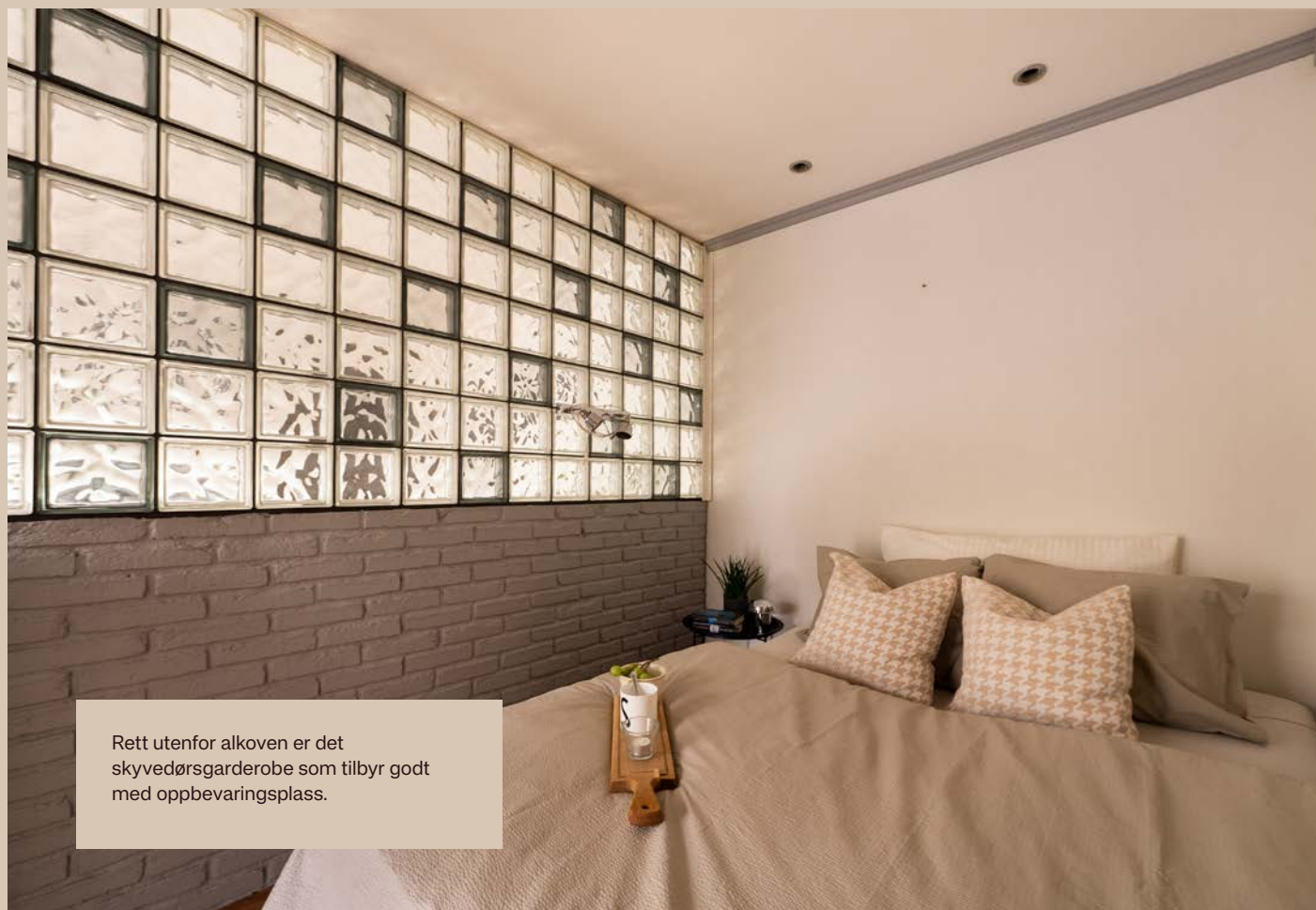
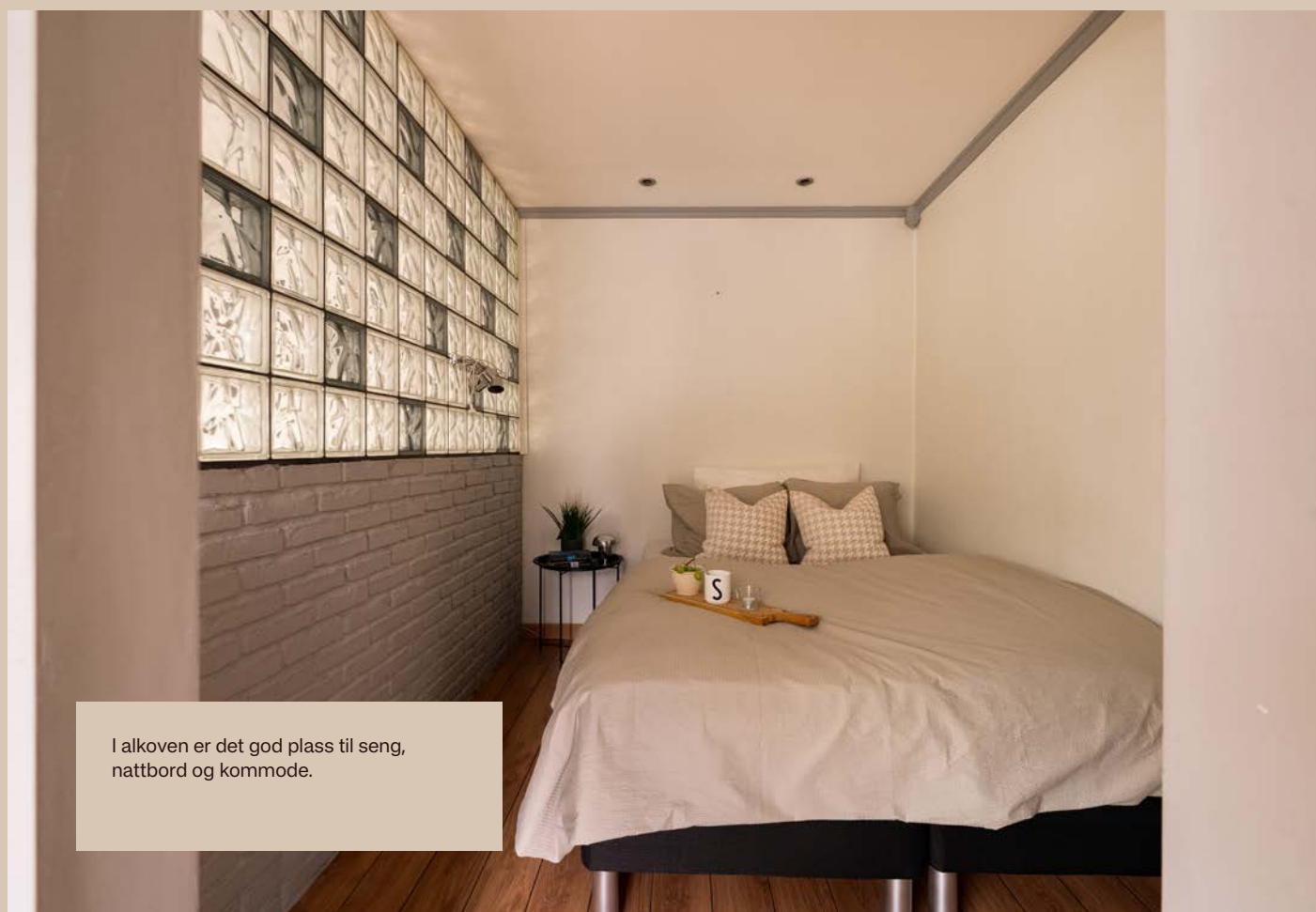
Moderne, helfliset baderom m/
gulvvarme som ble totalrenovert i 2023.



Rommet er innredet med servantskap
med glatte, fabrikkklakkerte fronter og
heldekkende servant.

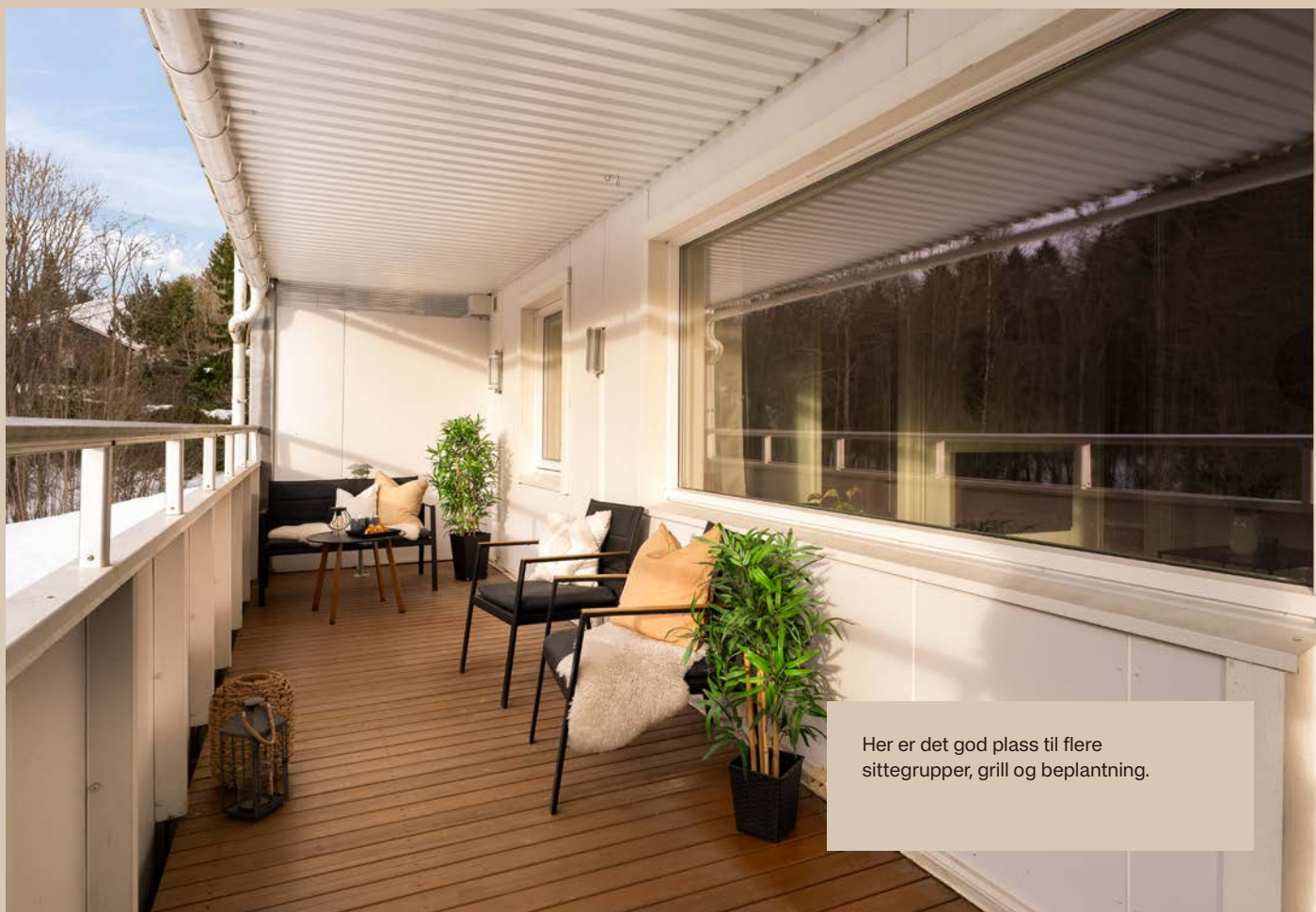


I stuen finner du også sovealkoven.





Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 15,8 kvm.



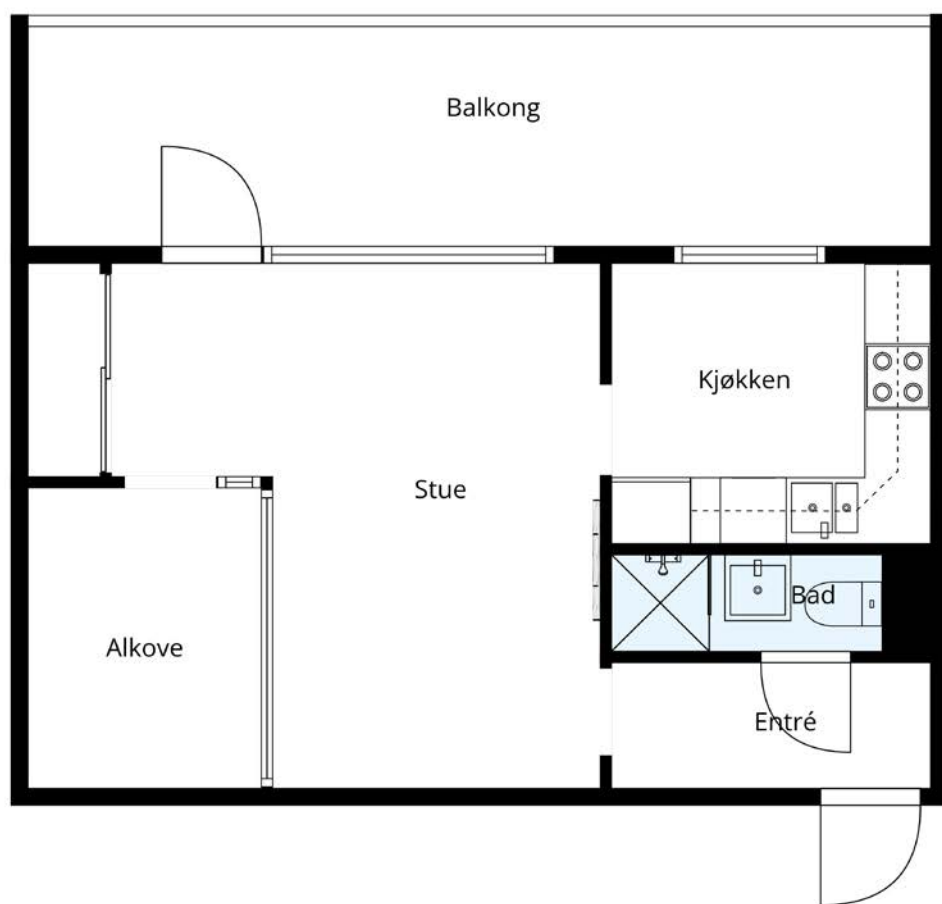
Her er det god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning.





Planteegning





HELLAVEIEN 29H

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 700 000

Omkostning kjøper

2 700 000,00 (Prisantydning)

180 468 (Andel av fellesgjeld)

2 880 468 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 881 558 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 890 858 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 890 858

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 391,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer bl.a.

bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, TV/bredbånd, drift og vedlikehold, betjening av andel fellesgjeld samt forretningsførsel.

Felleskostnader utgjør:

Avdrag Lån: kr. 514,-

Fremtidig vedl.hold: kr. 78,-

Renter Lån: kr. 914,-

Felleskostnader: kr. 2 885,-

Tilsammen: kr. 4391,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 180 468 pr. 19.02.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånebetingelser fellesgjeld for borettslaget:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207931365

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 19 529 902,00

Innfrielsesdato: 28.02.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Lånebetingelser for andelen:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Lånenummer: 98207931365
 Restsaldo: 180 468,33
 Kapitalkostnader: 1 207,51
 IN-avtale: Nei

Sikringsordning

Borettslaget er ikke medlem av sikringsordning. Dette innebærer at manglende innbetaling av fellesutgifter som følge av andelseieres mislighold må dekkes av de øvrige andelseierne.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Leveres av Telenor.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 38 312 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 674 816 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 699 265 (2024)

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. I tillegg til å ligge sentralt til "midt mellom Oslo og Gardermoen" har man også nærhet til skoler, flere barnehager, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skaterampe, alpinanlegg, golfbane og treningssentre, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Eiendommen har gangavstand til Skjetten Barneskole og til Stav ungdomsskole. Det er også kort vei til Skedsmo, Lillestrøm og Sørumsand videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling

på Kjeller.

Boligen har gangavstand til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper i blant annet Bråteskogen, samt Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Området har asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skjetten Nærcenter et godt og variert utvalg. Strømmen Storsenter ligger også i nærområdet med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass til leiligheten.

Gode parkeringsmuligheter på den nederste parkeringsplassen i borettslaget (dette er en stor parkeringsplass som er gratis for beboere og gjester). Dersom man skal parkere der må dette registreres via en parkeringsapp som kun beboere i borettslaget får tilgang til.

Tildeling av fast parkeringsplass skjer etter venteliste hos styret.

Tildelingen av garasje skjer etter søkerens bo-ansiennitet i borettslaget.

Om beboere skal ha lade plass må de selv kjøpe lader og betale for installasjon og strøm.

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: 9515.9 m²

Eiet fellestomt for borettslaget på 9.515,9 m². Tomten skråner mot sør/øst, og er opparbeidet med plen og beplantning. Noe naturtomt. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse datert 01.04.1964.

Det foreligger ferdigattest for Hellaveien 29 A-I, for utskifting av bærende balkongsøyler datert 10.02.2022.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 01.04.1964.

Innhold

Planløsning underetasje: Entré, bad, stue/alkove, kjøkken.

Annet: Leiligheten disponerer ekstern bod som ligger i samme etasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er

medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 39 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 39 m² Entré, bad, stue/alkove, kjøkken.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

16 m² Balkong.

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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Balkongen ble målt til ca. 15,8 m².

Boden ble målt til ca. 4,3 m².

Boden er merket med nr: 75

Standard

Entré: Entré med fliser m/varmekabler. Det er plass til knaggrekke og skohyller i rommet, slik at man kan sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet i rommet. Entreen ble pusset opp i 2023 med nye overflater.

Stue: Stue med store vindusflater slipper godt inn med lys inn i rommet. Det er god plass til sofa og tilhørende møblement i rommet. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 15,8 kvm. I stuen finner du også sovealkoven, med god plass til seng, nattbord og kommode.

Kjøkken: Separat kjøkken med innredning med profilerte og fabrikkklakkerte fronter. Videre er det benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål samt fliser over benkeplate. Det er belysning via lysstoffrør under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin (smal variant), uttrekkbar kran, komfyr med platetopp og

frittstående kjøl/fryseskap.

Bad: Moderne, helfliset baderom m/gulvvarme som ble totalrenovert i 2023. Rommet er innredet med servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant. Det er speil med belysning på vegg over servant. Videre er det veggmontert toalett og dusjhjørne med foldedør, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger. Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes. Men det foreligger FDV og 5 års garanti for badet, levert av Fjellhamar bygg, som utførte arbeidet i 2023.

Som beboer har du også tilgang til felles fasiliteter i underetasjen, inkludert trimrom, badstue og vaskerom praktiske og verdifulle tillegg som bidrar til en mer komfortabel og aktiv livsstil.

Innvendige overflater:

Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers malt strie og glatte flater i gangen.

Gulv: Flislagt gulv i entré og på bad. Ellers laminat.

Himling: Glatte, malte, himlingsflater.

Teknisk:

-Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

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

-Boligen er bygget med felles mekanisk ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.

-Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap. Volum: ca. 110-120 liter. Produksjonsår: Ikke synlig via visuell inspeksjon.

-Sikringsskap lokalisert i felles gang. EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene. To automatsikringer med jordfeilbrytere, resten skrusikringer. Hovedbryter og 5 fordelingskurser.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: frittstående oppvaskmaskin (smal variant), komfyr med platetopp og frittstående kjølfrysenskap.
Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du kjennskap til eiendommen?
-Ja.

Når kjøpte du boligen?

-2015.

Hvor lenge har du eid boligen?
-10 år, 4 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
-Ja.

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

-Ja.

Beskrivelse: Har totalrenovert badet pga vannskade som ble oppdaget og som ga vannskader ned til leiligheten under meg. Det var dårlig utført arbeid av tidligere selger. Badet ble derfor totalrenovert i 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Har totalrenovert badet pga vannskade som ble oppdaget og som ga vannskader ned til leiligheten under meg. Det var dårlig utført arbeid av tidligere selger. Badet ble derfor totalrenovert i 2023.

Arbeid utført av: Comfort.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

-Ja.

Beskrivelse: Ja, totalrenovert badet.

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

Svar: Nei.

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

-Ja.

Beskrivelse: Det har vært informert av styret om at det har vært oppdaget mus i noen av oppgangene. Vet dog ikke hvilken blokk/oppgang det har vært. De har satt ut musefeller osv.

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)?

-Ja.

Beskrivelse: De jobber med å kartlegge ventilasjonen i flere oppganger om dagen.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja.

Beskrivelse: Jeg leier ladeplass av borettslaget. Denne tilhører ikke meg og følger ikke leiligheten ved salg.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I regi av borettslaget, jeg vet ikke hva firma het. Rehabiliteret bærende konstruksjon på alle balkonger i 2021.

Arbeid utført av: Vet ikke.

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?

-Ja.

Beskrivelse: Det har vært observert mus som borettslaget har gjort grep på. Vet dog ikke hvilken blokk eller oppgang det faktisk er oppdaget, de har satt ut musefeller i alle oppganger etter dette.

Moderniseringer og påkostninger: Selger opplyser om følgende:

-Totalrenovert bad og entreen i 2023.

-Alle vinduer og balkongdør skiftet i 2023.

-Satt inn oppvaskmaskin i 2023.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert bebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, fasade kledd med plater. Takkonstruksjonene er flate, teknet med papp eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 15,8m². Balkonggulv i impregneret trevirke oppe på bærende dekke. Rekkverk i stål med stålplater. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,2 m. Utvendig stikkontakt er montert på plassen.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige avløpsledninger av støpejern.

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

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg

Konsekvens: Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

-Bad - overflater gulv

Avvik: 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). Det er registrert noe svakt fall utover, også i dusjonen. Ved funksjonstesting fremsto det likevel som at vannet rant mot sluket

Tiltak: Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel med tettesjikt, slik at tiltenkt oppkanthøyde oppnås og høydeforskjellen blir minst 25 mm.

Konsekvens: Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

Bygningsdeler vurdert med TG3: Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en

indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Øvrig informasjon

Adresse

Hellaveien 29H, 2013 SKJETTEN

Gnr. 74, bnr. 34

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 75 i Hellavegen Terrasse Borettslag AI med orgnr. 956371864

Selger

Stine Gabrielsen

Borettslag

Hellavegen Terrasse Borettslag AI

Organisasjonsnummer: 956371864

Andelsnummer: 75

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter. Hellavegen Terrasse Brl AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956371864, og ligger i LILLESTRØM kommune

Fasadeprosjekt:

Borettslagets mest omfattende oppgradering igjennom tidene ble gjennomført i 2023. Samtlige vinduer og balkongdører i alle leilighetene ble byttet. Det ble lagt ny takpapp, og nytt beslag. Fasaden på tre sider ble vasket og malt. Nye takrenner og nedløpsrør, inngangspartiene ble malt og fikk nye bokstaver.

Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Styreleder informerer pr. mail 06.03.2026:

-Våren 2026, vil det bli utbedringer på fasade. Dette er et relasjonsarbeids.

-Vi bytter nettleverandør 01.05.2026 fra Telenor til Telia.

-Det planlegges rens av ventilasjonsanlegget.

-Det vil kunne være noe bygningstekniske utbedringer.

Dette er per i dag under planlegging.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring As

Polisenummer fellesforsikring: 84973005

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: 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.

Det følger av eierseksjonssameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for år: 2025 og årsregnskap for år: 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via gulvvarme på badet og i gangen. Ellers elektrisk oppvarming med frittstående panelovner.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

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 strømvatle 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>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og grenser til grønnstruktur ref. reguleringsplan på grunnen for 74/34/0/0.

Følgende reguleringsbestemmelser er tilknyttet området:
- Reguleringsendring og bebyggelsesplan for del av Ryen og Skjetten nordre.

Reguleringsbestemmelsene kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et område hvor det er "svært stor" mulighet for marin leire.

Eiendommen ligger i et aktomtshetsområde for kvikkleireskred. Hellaveien ligger i nærheten av områder som ligger under risikoklasse 4 for kvikkleire, dette berører ikke eiendommen direkte.

Eiendommen ligger i et område som grenser til hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4. Eiendommen ligger også i et område som grenser til hensynssoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_8. Eiendommen er ikke direkte berørt av disse hensynssonene da den ligger utenfor disse områdene. Eiendommen ligger også i nærheten av områder hvor det er "mistanke om forurensning" og "forurensning og fyllinger", men dette berører ikke eiendommen direkte.

Tinglyste heftelser

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

3205/74/34:

10.11.1961 - Dokumentnr: 3246 - Erklæring/avtale

BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M V

ANF.PRIOR.ETTER HUSBANKEN

Forklaring: Skjøte som gjelder overdragelse av Hellaveien 29, bnr. 74, bnr. 34 fra Skedsmo kommune til Hellaveien Terrasse Borettslag.

15.10.1970 - Dokumentnr: 5289 - Best. om adkomstrett over gnr.74 bnr.6

Forklaring: Bestemmelse om at Byggmester Alfred Ruud skal få lov til å legge innkjørelsen til gnr. 74, bnr. 6 over borettslagets eiendom.

01.07.1987 - Dokumentnr: 5960 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: bnr.100

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Forklaring: Eier av gnr. 74, bnr. 34 gir herved eier av gnr. 74, bnr. 100 rett til, uten erstatning for grunnen å legge kloakkledning med tilhørende kummer og anretninger over min eiendom. Eier av gnr. 74, bnr. 34 samtykker videre i at eier av ledningen får utføre reparasjoner og vedlikehold av denne under forutsetning av at dette skjer uten kostnader for gnr. 74, bnr. 34 og at området settes i stand som før inngrepet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig frem til privat stikkvei.

Vann: Offentlig.

Avløp: Offentlig.

Utleie

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

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Kontraktsgrunnlag

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 selgers 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.

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

Fast provisjon: kr 40 000,00

Tilrettelegging: kr 16.900

Visninger/overtagelser: kr 2000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.500

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Eiendomsregisteret og e-signeringer: kr 1800

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 12 528,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 107 828. 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

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

Tlf: 418 53 331

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

06.03.2026

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 samarbeidspartnere 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.

HELLAVEIEN 29H

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260034	
Selger 1 navn	
Stine Gabrielsen	
Gateadresse	
Hellaveien 29H	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	9736425

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SG

1

Document reference: 04260034

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har totalrenovert badet pga vannskade som ble oppdaget og som ga vannskader ned til leiligheten under meg. Det var dårlig utført arbeid av tidligere selger. Badet ble derfor totalrenovert i 2023

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har totalrenovert badet pga vannskade som ble oppdaget og som ga vannskader ned til leiligheten under meg. Det var dårlig utført arbeid av tidligere selger. Badet ble derfor totalrenovert i 2023

Arbeid utført av

Comfort

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, totalrenovert badet

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

- 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 informert av styret om at det har vært oppdaget mus i noen av oppgangene. Vet dog ikke hvilken blokk/oppgang det har vært. De har satt ut musefeller osv.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Beskrivelse

De jobber med å kartlegge ventilasjonen i flere oppganger om dagen

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg leier lade plass av borettslaget. Denne tilhører ikke meg og følger ikke leiligheten ved salg.

- 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

Initialer selger: SG

2

Document reference: 04260034

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I regi av borettslaget, jeg vet ikke hva firma het. Rehabiliteret bærende konstruksjon på alle balkonger i 2021

Arbeid utført av

Vet ikke

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

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

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

Beskrivelse

Det har vært observert mus som borettslaget har gjort grep på. Vet dog ikke hvilken blokk eller oppgang det faktisk er oppdaget, de har satt ut musefeller i alle oppganger etter dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Gabrielsen	7eb07c858fbfcac1b215c6 8fbbef92e0d8b88582	03.02.2026 07:22:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260034

- 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/developer>

Tilstandsrapport



1-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Hellaveien 29 H, 2013 SKJETTEN



LILLESTRØM kommune

gnr. 74, bnr. 34

Andelsnummer 75

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22179-26051

Referansenummer: NH5876

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

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 byggeteknisk 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

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.

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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms borettslagleilighet i underetasje (U2) med balkong.
Beliggende på Skjetten.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Med noen moderniseringsbehov på sikt knyttet til det elektriske anlegget og eldre avløpsrør. Samt utbedring av oppkant ved terskel - bad.

Balkong:

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 15,8m².

Balkonggulv i impregnert trevirke oppe på bærende dekke. Rekkverk i stål med stålplater.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,2 m.

Utvendig stikkontakt er montert på plassen.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med felles mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via gulvvarme på badet og i gangen.

Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Bad:

Flislagt baderom fra 2023.

Linjesluk montert langs vegg, i plast og rustfritt stål.

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.

Speil med belysning på vegg over servant.

Dusjhjørne med foldedør, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostattstyrt blandeatteri.

Veggmontert toalett.

Avtrekk i vegg.

Kjøkken:

Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning via lysstoffrør under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin (smal variant), uttrekkbar kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.

Kullfilter over stekesone, avtrekk i vegg over, overskap.

Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

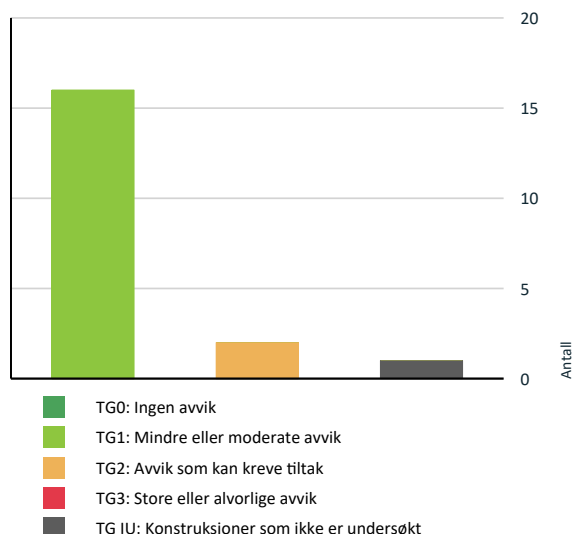
Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

1-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

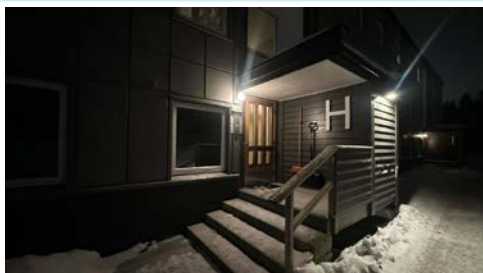
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår

1964

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer, utvendig aluminiumsprofiler og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering 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.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB), montert i 2021.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

—

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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 15,8m².

Balkonggulv i impregneret trevirke oppe på bærende dekke.

Rekkverk i stål med stålplater.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,2 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Utvendig stikkontakt er montert på plassen.

Tilstandsrapport

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.

Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, fasade kledd med plater.

Takkonstruksjonene er flate, tekket med papp eller shingel.

Taket er ikke inspisert ved befarings, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Drenerings funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong.

Øvrige flater er hovedsakelig malte.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befarings, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringsstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv i entré og på bad.

Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på badet og i gangen.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers malt strie og glatte flater i gangen.

Tilstandsrapport

Himlinger:

Glatte, malte, himlingsflater.

Downlights i gangen, badet og i stue.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,44 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.

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:

Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Kjøkken: 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 henhold 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.

1 TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige tredører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

—

Tilstandsrapport

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.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Åpen garderobeløsning.

Alkove:
Skyvedørsgarderober med speil.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2023.

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Men det foreligger FDV og 5 års garanti for badet, levert av Fjellhamar bygg, som utførte arbeidet i 2023.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 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).

Det er registrert noe svakt fall utover, også i dusjsonen. Ved funksjonstesting fremsto det likevel som at vannet rant mot sluket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel med tettesjikt, slik at tiltenkt oppkanthøyde oppnås og høydeforskjellen blir minst 25 mm.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Linjesluk montert langs vegg, i plast og rustfritt stål.
Synlig klemring og spor av membran/mansjett (toppmembran).

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

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Dokumentasjon på baderommets oppbygging og tekniske løsninger er ikke fremlagt. Det er derfor ikke mulig å verifisere løsningene eller vurdere utførelsens kvalitet.

Tilstandsgrad er derfor basert på alder.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjhjørne med foldedør, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

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

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet (felles anlegg).

Avtrekkventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning via lysstoffrør under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin (smal variant), uttrekkbar kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

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

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator med kullfilter.

Ventilator over stekesone.

Veggventil over, overskap med avtrekk til felles kanal.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Tilstandsrapport

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran er lokalisert gjennom luke på badet.
Rørstokk er plassert i fordelerskap i gangen.

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, fortetting 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.



1 TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, ført til felles rørføringer.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av støpejern.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

—

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er bygget med felles mekanisk ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via spalter i vinduer.
Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

—

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca.110-120 liter.
Produksjonsår: Ikke synlig via visuell inspeksjon.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, bør det skje i henhold til nye og gjeldende krav. (fast tilkobling).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

—

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene.
To automatsikringer med jordfeilbrytere, resten skrusikringer.
Hovedbryter og 5 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.

1961 Deler av det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.

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

Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).

Eventuelt tidligere utførte arbeider før eiers periode er ikke kjent eller dokumentert.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt samsvarserklæring:

Utførende firma: Vito Elektro Service AS

Type arbeid: Utvidelse.

Arbeidsbeskrivelse:

"Rigg & drift

Div. demontering

Div. omlegging

Bad:

- Ny kurs

- VK

- 3 stk. DL

- Veggpunkt speil

- 1 stk. stikk

Gang:

Tilstandsrapport

- VK
- 3 stk. DL
- 1 stk. stikk

TILLEGG:

- Ny kurs oppvaskmaskin
- Ny stikk oppvaskmaskin"

Datert: 2023.05.09

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.

Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

- For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

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.

- Flere pærer lyste ikke ved befaringstidspunktet, både i spotter i himling og i gulv.

Konsekvens: Redusert belysning/funksjon. Kan skyldes defekte lyskilder eller feil i spot/driver.

Tiltak: Teste/skifte lyskilder. Ved fortsatt feil bør spotter/driver(e) kontrolleres og defekte deler eventuelt skiftes.

- Sikringsskapet har eldre skrusikringer (eldre standard). Det anbefales oppgradering til automatsikringer med jordfeilbryter(e).

Konsekvens: Eldre løsning kan gi lavere brukervennlighet og kan ha svakere jordfeilbeskyttelse sammenlignet med dagens standard.

Tiltak: Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordfeilbryter(e) etter vurdering av elektriker.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

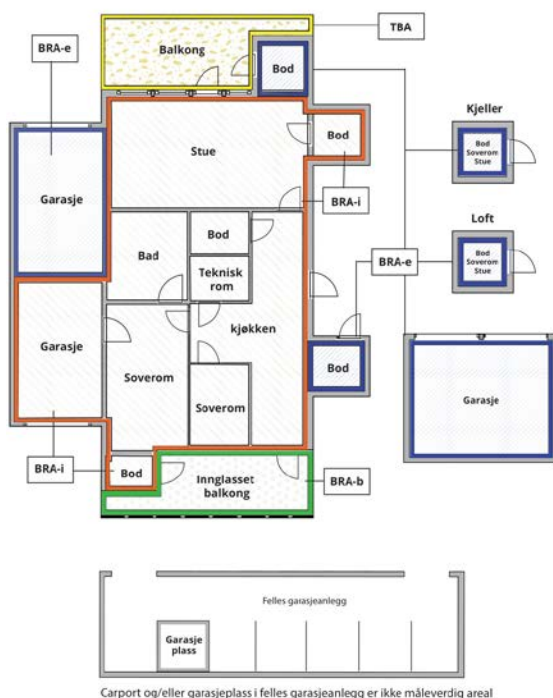
Hva er måleverdig areal?

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 åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	39	4		43	16
SUM	39	4			16
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, stue/alkove, kjøkken	Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, stue/alkove og kjøkken. Ekstern bod.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 15,8 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Boden ble målt til ca. 4,3 m².

Boden er merket med nr: 75

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig 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 ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023: Nytt bad, nye overflater i gangen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Stine Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	74	34		0	9515.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hellaveien 29 H

Hjemmelshaver

Hellavegen Terrasse Borettslag AL
Eier(e) av leiligheten: Stine Gabrielsen

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELLAVEGEN TERRASSE BORETTSLAG AL	956371864			Gabrielsen Stine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

75



Eiendomsopplysninger

Om tomten

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

Boligblokk over 5 etasjer.

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Bygningen stod ferdig i 1963 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.

Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, fasade kledd med plater.

Takkonstruksjonene er flate, teknet med papp eller shingel.

Rammetillatelse 07/05-1960

Igangset. till 15/03-1962

Tatt i bruk (GAB) 23/08-1963

- Ifølge 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		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.02.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.02.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksatbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte 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-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/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. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten 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.

PERSONVERN



Forutsetninger

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.



Adresse

Hellaveien 29H, 2013 SKJETTEN

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-254016

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

150912644

Gårdsnummer

74

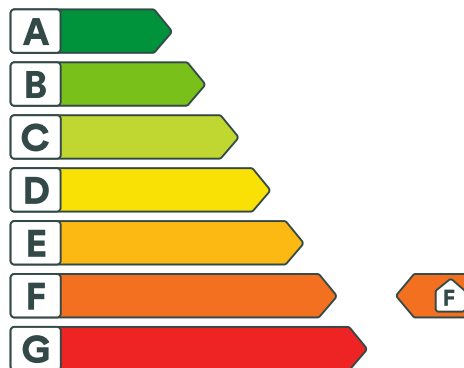
Bruksnummer

34

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1961

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

290,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

332,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 955 kWh



Hellaveien 29H, 2013 SKJETTEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hellaveien 29H, 2013 SKJETTEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

HUSORDNINGSREGLER

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, fellesveier, parkeringsplasser, trapperepos. oppgangen korridorer og felleskjellere må ikke forsøples med gjenstander tilhørende leieboerne.

Sykler, barnevogner, sportsartikler m.v. må bare plasseres på anviste plasser.

Biler og motorsykler må bare parkeres på oppmerkede plasser. Parkering utenfor oppgangene og foran søppelcontainere er forbudt.
2. Søppel skal legges i containerne. Avfall som ikke går inn i containerhullene må ikke legges utenfor disse. Vaktmesteren må kontaktes dersom det er nødvendig å åpne containerne, eller søppelet tas vare på til større containere blir plassert ut.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v., må kun finne sted på anvist plass.
4. Uten styrets samtykke er det forbudt å sette opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc.
5. Felles utgangsdør skal være låst til enhver tid. Eneste unntak ved flytting og/eller når døren er av oppsyn av andelshaver.

FELLESROM

6. Felles rom, som vaskeri, treningsrom, benyttes av leieboerne etter nærmere bestemmelser.
Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i kott og kjeller.

Regler for bruk av borettslagets øvrige fellesarealer fastsettes av styret etter behov. Hver oppgang har en fellesbod i kjeller og en utebod. Eiendeler må merkes med navn, andels nr. og årstall. Gjenstander som ikke er merket kan bli kastet på dugnad. Det er ikke tillatt å hensette eiendeler i fellesarealer, eller fellesbod tilhørende andre oppganger. Overtredelse kan medføre konsekvenser.
7. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Leieboerne plikter holde de rom hvor det er vannledninger og avløpsrør oppvarmet slik at frysing unngås.
8. Unødig opphold og lek i trapperom og kjeller er forbudt.
9. Uregistrerte motorkjøretøyer skal ikke hensesettes på lagets eiendom. Styret kan dog gi dispensasjon for kortere tidsrom, etter forutgående skriftlig søknad.

10. Vaskeri skal ikke benyttes etter kl. 22:00 på hverdager og lørdager og stengt på søn— og helligdager. Vasketidene er som følger: Maks 3 timer pr dag per leilighet.

Vaskemaskiner, tørketrommel og gulv og sluk i vaskeri skal reingjøres etter bruk.

11. Badstue- og trimrommet skal bare benyttes i tidsrommet fra kl. 07:00 til kl. 22:00. Regler for bruk av rommene fastsettes av styret etter behov.

INDRE ORDEN

12. Andelshavere er ansvarlig for enhver skade på leiligheten ved bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin, jf. husleielovens §§ 20 og 22.

13. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter vedkommende å påse at vinduet også blir lukket. Inntreffer skade er nevnte leieboer erstatningspliktig.

Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

14. Mellom kl. 23:00 og kl. 06:00 skal det være ro i leilighetene. Musikk- og sang— benyttes med fornuft i det nevnte tidsrom. Ved selskapelighet utover foran nevnte tider, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Musikk- og sang— undervisning er ikke tillatt uten samtykke fra styret.

Oppussing som bruk av drill, gjærsag, sag og annet verktøy som avgir mye støy tillates i tidsrommet kl.08:00 til kl.19:00 på hverdager og fra kl.09:00 til 17:00 på lørdager. På søn— og helligdager er drill, sag og annet verktøy som avgir mye støy ikke tillatt.

Øvrig støy i forbindelse med oppussing, skal, av hensyn til barna, avsluttes senest kl. 21:00. På sønn- og helligdager må all slik virksomhet begrenses til det aller nødvendigste.

15. Røykvarslere og pulverapparat (minst 6 kg). eller eventuelt brannslange med eget uttak, skal være installert i alle leilighetene. Kostnadene ved installasjon av dette utstyret bæres av den enkelte andelshaver. Ved salg av andel skal pulverapparat og røykvarsler(e) stå igjen i leiligheten. Styret eller innleid kontrollerer installasjonene hvert 5. år eller oftere. Andelshaver plikter å slippe inn kontrollør på det angitte tidspunktet det skal gjennomføres kontroll. Nøkkel kan overleveres til styret i forkant om du ikke kan være hjemme på angitt tidspunkt..

BALKONGER

16. Det er ikke tillatt å male eller beise vegger, vinduer, balkongdør eller rekkverk i andre farger enn det som er bestemt av styret eller eventuelt generalforsamlingen.
17. Det må ikke bores hull eller festes noe i takplatene. Disse fungerer som drenering og skal således være tette.
18. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket
19. Det må ikke strekkes klessnorer på balkongen. Kun flyttbare klesstativ er tillatt.
20. Banking og risting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må ikke finne sted ut over balkong— rekkverket. Tøy, sengeklær m.v. må ikke henges over rekkverket.
21. Bruk av kullgrill på balkongene er forbudt. Bruk av gassgrill må kun skje innenfor de rammene som tillates i brannforskriftene og alle gassbeholdere må rapporteres til styret og oppbevares forskriftsmessig.
22. Det er ikke tillatt skyte ut fyrverkeri e.l. fra balkongene.
23. Balkongflagg kan oppsettes. Flaggstengene må imidlertid tas ned når de ikke er i bruk.
24. Fuglebur, fuglebrett, fuglenek m.v. kan oppsettes, men må festes inne på balkongen slik at det i minst mulig grad forurenses omliggende balkonger.
25. Med hensyn til ro på balkongene, gjelder de samme reglene som for indre orden (jf. pkt. 15).
26. Det må ikke installeres utstyr/gjenstander på balkongene som har en slik vekt at det kan gjøre skade på balkongkonstruksjonen. I tvilstilfelle skal saken forelegges styret på forhånd. Styret har fullmakt til å nekte plassering eller kreve at installert utstyr/ gjenstander skal fjernes fra balkongen.
27. Det er tillat å røyke på balkonger, men det oppfordres til å vise hensyn til naboer. Røyking av ulovlige narkotiske stoffer kan medføre politianmeldelse.

DIVERSE

28. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr, så som installasjoner vaskeri, kjølerom, felles antenner, utstyr i badstue- og trimrom m.v. Ved feil varsles styret umiddelbart.

29. Styret påser at husordensreglene blir fulgt. Ved gjentatte overtredelser av husordensreglene kan vedkommende leieboer sies opp, jfr. vedtektene § 8.

Styret behandler kun skriftlige henvendelser eller klager, innsendt til styret via Vibbo.

30. Andelshavere er erstatningspliktige for skader av enhver art som oppstår, som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelshaveren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand, framleier eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. (Husleieloven §§ 20—21).

31. Ifølge gjeldende bestemmelser for oppbevaring av propanbeholdere, er det ikke tillatt å lagre disse under bakkenivå. Det er således ikke tillatt å lagre propanbeholdere i kjelleren.

32. Borettslaget har innleid brøytemannskap for snømåking og strøing på parkeringsplasser og fellesvei om vinteren. Avtalen er at brøytemannskap brøyter etter behov og når de har kapasitet, derfor rår ikke styret over når det måkes.

Salting og strøing av felles uteområder og trapper gjennomføres av vaktmester etter behov og kapasitet. Måking og strøing av vaktmester gjennomføres henholdsvis i tidsrommet 07:00 – 22:00 etter behov og kapasitet.

Beboere som har faste parkeringsplasser har selv ansvar for å måke sin egen parkeringsplass.

Hver beboer har et ansvar for å opptre høflig og saklig ved publisering på borettslagets plattform. Kommentarer og oppslag skal være konstruktive, av allmenn interesse og uten person karakteristika. Ved publisering må andres privatliv og tid respekteres, og det må gjøres en aktiv vurdering av hvem som trenger å være mottakere. Saker uten allmenn interesse tas i direkte dialog med ønsket mottager, være seg styret eller nabo. I borettslaget har alle et ansvar for å utvise godt nettvett og nettetikette ved bruk av digital plattform for borettslaget.

Overtredelse kan medføre konsekvenser.

33. Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri på borettslagets eiendom. Overtredelse kan medføre konsekvenser.

VEDTEKTER

Vedtekter fra 27.4.2015

Endret på Generalforsamling 13.05.2021, 07. 05.2022 og 08.05.2023.

§ 1

Hellavegen Terrasse Borettslag A/L er et andelslag hvor andelshaverne ikke har personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2

Lagets formål er å gi andelshaverne bruksrett til egen bolig i lagets eiendommer på gnr. 74, bnr. 34 i Lillestrøm kommune. Laget har også til formål å erverve, oppføre og drifte andre bygg (herunder garasjer) når de skal benyttes til felles formål for andelshaverne.

§ 3

Lagets forretningsadresse er Hellaveien 29F, 2013 [Skjetten. Org](https://www.skjetten.org) nr. i foretaksregisteret er: 956 371 864.

§ 4

Andelens størrelse er kr. 100.-.

Bare fysiske personer kan være andelshavere og ingen kan eie mer enn 1 andel med unntak av Lillestrøm kommune som kan eie inntil 6 andeler.

Ovennevnte er ikke til hinder for at en kreditor kan eie en eller flere andeler i inntil 2 år.

Hver andelshaver kan dessuten bare disponere enten 1 garasje eller 1 fast parkeringsplass.

Ansatte i stat, fylke eller kommune skal ikke gis fortrinnsrett ved bruksrett av de boliger Lillestrøm kommune tar eierrett til, og bruksretten må ikke gjøres betinget av at vedkommende fortsetter i offentlig tjeneste.

§ 5

Borettslaget ledes av et styre på 5 medlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Med unntak av styreleder, konstituerer styret seg selv ved at det velges nestleder og referent.

Med unntak av styreleder. konstituerer styret seg selv ved at det velges nestleder og referent.

Lagets firma tegnes av styreleder, i dennes fravær av nestleder i fellesskap med et annet styremedlem.

Styret kan meddele prokura. Det føres protokoll over styrets forhandlinger som skal undertegnes av de møtende styremedlemmene.

§ 6

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen. Revisoren tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt i dennes sted.

§ 7

Som sikkerhet for de samlede borettsinnskudd utsteder laget en felles obligasjon i eiendommen. prioritet etter de nødvendige pantelån.

§ 8

Andelshaveren har boret i lagets bygg. Boretten omfatter rett til bruk av:

A Leilighet og evt. balkong som er knyttet til angjeldende andel.

B Ytre rom: andelens kjellerbod og oppgangens fellesboder.

Note: Med «fellesbod» menes bod i tilhørende oppgang. Andel i oppgang A har tilgang til «Fellesbod A».

C Bruk av fellesrom. vaskeri. trimrom og div. rom.

Boretten løper fra den tid andelen er ervervet og andelshaveren er godkjent av styret. Boretten faller bort når eierskapet til andelen opphører.

Laget kan etter foran gående advarsel pålegge andelshaveren a" selge andelen dersom vedkommende har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Pålegget skal være gitt skriftlig med opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen 3 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9

«En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn for det.

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

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

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

§ 10

Forkjøpsrett praktiseres ikke i borettslaget.

§ 11

Ved overdragelse av andel der eieren har disponert garasje eller parkeringsplass, skal garasjen eller parkeringsplassen stilles til styrets disposisjon. Styret utpeker ny disponert av garasjen blant interesserte andelshavere med lengst boansiennitet. Parkeringsplasser fordeles etter venteliste.

De som disponerer garasje og fast parkeringsplass må disponere bil. Garasjer kan ikke brukes som lagerplass. Garasje og parkeringsplass skal brukes til bilbruk. Kun andelshavere som kan disponere garasjeplass, garasjer kan derfor ikke leies ut (i spesielle tilfeller kan det søkes styret om midlertidig unntak). Ved utleie av leilighet kan leietaker leie parkeringsplass, så fremst det er ledig parkeringsplasser. Om kapasiteten er full har andelshavere rett til å overta parkeringsplassen til leietakere. Leiesats på garasjer, parkeringsplass med og uten søyle, samt parkeringsplass med ladestasjon fastsettes av styret. Parkeringsplass med og uten søyle: Depositum og leiesats fastsettes av styret.

§ 12

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har krav til å disponere ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Behandlingstid fra innsendt søknad til tildeling av ladepunkt er satt til 90 dager. Søknad kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn, som for eksempel økonomi. Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet eventuelt skal settes opp.

§ 13

Utleie av leiligheten krever skriftlig samtykke fra styret.

- Du som er andelseier eller en person som er i nærstående familie med deg må ha bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene for å kunne leie ut
- Samtykke gis for 1 år om gangen
- Du får maksimalt leie ut boligen i tre år sammenhengende

Andelshaveren plikter og har ansvar ovenfor at laget består fullt ut selv om leiligheten er leid ut til annen person.

Når det søkes må navn på alle leietaker fremkomme i søknaden. Alle leietakere skal registres som "leietakere" inne på Vibbo ved godkjent søknad før de flytter inn i leiligheten.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad via Vibbo om godkjenning av leietaker innen 30 dager etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal leietaker regnes som godkjent.

Det regnes ikke som utleie når andelshaveren selv bor i leiligheten eller i deler av denne. Ektefelle, samboer og slektninger av disse i rett opp— eller nedstigende rekke samt fosterbarn kan fritt tas inn i husstanden.

Opptak at husstandsmedlemmer kan i hvert tilfelle nektes såfremt helsemyndighetene finner at boligen vil bli overbefolket.

§ 14

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned.

Medlemmer som ønsker en spesiell sak behandlet på ordinær generalforsamling må senest 6 uker før generalforsamlingen ha sendt inn skriftlig krav om dette til styret. Påminnelse om fristen for forslag kunngjøres på oppslagstavlene i oppgangene minst 8 uker før generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamling innkalles når revisor eller minst 1/10 av andelshaverne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje skriftlig og ved oppslag i oppgangene med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal inneholde oppgave over hvilke saker som skal behandles.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles i overenstemmelse med Lov om borettslag.

Under møtelederens ansvar føres det protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamling. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og undertegnes av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende andelshaverne, valgt av generalforsamlingen.

§ 15

På generalforsamlingen har hver andelshaver en stemme. Der flere eier en andel sammen, kan det bare avgis en stemme. Med de unntak som følger av Lov om borettslag, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemmerett avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 16

Vedtektene kan bare endres av generalforsamling med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 17

Borettslaget skal sørge for at boligen står til rådighet for andelshaveren i tiden boretten gjelder og for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i tilfredsstillende stand. Videre skal laget holde vedlike alle oppganger og fellesrom. Utgiftene til elektrisk strøm og lamper i oppganger og fellesrom bæres av borettslaget. Borettslaget skal også sørge for at kjellere, trapper og ganger er tilstrekkelig opplyst og for at gårdsrom og kjellerrom blir holdt rene.

Borettslaget skal se til at vanlig ro og orden blir overholdt i eiendommen.

§ 18

Andelshaveren skal for egen regning, innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når forholdet ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Ved boring gjennom brannvegg av andelshaver skal andelshaveren sørge for at hull i veggen tettes igjen etter brannforskrifter. Indre vedlikehold omfatter bl.a. istandsetting og oppussing av boligen. Andelshaver er selv ansvarlig for dører inne i leiligheten, lås til ytterdør og innerdører, dørvrider til ytterdør og innerdører, nøkler til egen leilighet, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap inklusive sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, dusjopplegg, badekar, sluk, avløpsrør fram til felles soilrør og røropplegg for vann fram til og med stoppekran.

Borettslaget er ansvarlig for ytterdør, balkongdør og vinduer til samtlige leiligheter fra 10.05.2021. Borettslaget gjør utskifting av ytterdør, balkongdør og vinduer ved behov ut ifra vedlikeholdsplan. Det er ikke lov til å spikre eller sette inn skruer i ytterdøra til leilighetene, branndøren kan bli punktert. Ved brudd vil beboer bli pålagt å dekke kostnader for ny ytterdør. Ved oppussing av bad skal andelshaver bruke fagpersonell på arbeidet hvor det kreves. Styret skal varsles før oppussing av bad starter opp, og andelshaver skal dokumentere oppussingen ved hjelp av bilder. Bildene og dokumentasjon på arbeidet fra utførende sertifisert/faglært part oversendes til styret. Om oppussing ikke er i henhold til forskrifter kan styret pålegge andelshaver om å utbedre feil/mangler på andelshavers regning. Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer. Alt innvendig vedlikehold av balkong er andelshaverens ansvar. Likeså skal andelshaveren holde vedlike ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp i andelen. Andelshaveren har også ansvaret for oppstaking av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellessoilrør. Alt arbeid som andelshaveren plikter å utføre skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller andelshaveren ikke sin vedlikeholdsplikt eller reparerer vedkommende ikke skader som må utbedres, kan borettslaget kreve erstatning for skaden som bortfallet av vedlikeholdsplikten har ført med seg. Andelshaver skal, for vedlikehold, utskifting eller reparasjon som er pålagt borettslaget, gi tilgang til boligen.

Ved montering av vaskemaskin på kjøkkenet skal det monteres en waterguard / lekkasjevarsler med magnetventil. Dersom dette ikke er montert, må andelseier dekke borettslagets egenandel og eventuelle følgeskader.

§ 19

Andelshaver har ansvaret for at varmtvannsbereder i sin andel ikke er eldre enn 15-20 år før den skiftes ut.

- Ved en eventuell vannskade forårsaket av varmtvannsbereder eldre enn 20 år må andelshaver dekke 100% av egenandel til forsikringsselskapet (kr 10.000 i 2022, beløpet kan endres over tid).

- For varmtvannsbereder som er mellom 15-20 år må andelshaver dekke 50% av egenandel til forsikringsselskapet (kr 5.000 i 2022, beløpet kan endres over tid).

Andelshaver plikter å dokumentere alderen til varmtvannsbereder på forespørsel fra styret. Hvilken dokumentasjon som kreves vil fremkomme. Om andelshaver ikke kan dokumentere alder på bereder skal andelshaver stille andel til disposisjon for styret eller fagpersonell som kan inspisere bereder. Andelshaver blir selv ansvarlig for å bekoste utgiftene ved å sette kjøkken eller bad tilbake i stand om bereder er innebygd.

§ 20

Andelshaveren har ansvaret for å påse at alle ventilasjonsluker er åpne eller er mulig å åpne.

I 3 roms leiligheter skal det være ventilasjonsluke på begge soverom og en på kjøkkenet ut mot balkongen. I tillegg er det ett avtrekk til ventilasjon på kjøkkenet og ett på badet.

I 1 roms leiligheter skal det være en ventilasjonsluke på kjøkken og en i stue/soverom (skrått over balkongdør).

Om ventilasjonsluke er tettet på bad, soverom/stue kan andelshaver bli pålagt om å åpne opp disse lukene for egen regning. Når det gjelder ventilasjonsluke på kjøkken må dette vurderes etter kjønn grunnet ny standard sammenlignet med 1960.

§ 21

Andelshaveren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet. Andelshaveren skal rette seg etter borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak.

Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skader på boligen, mangelfullt vedlikehold etc. i samsvar med Lov om borettslag.

§ 22

Leiligheten må bare brukes som bolig. Andelshaveren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta vesentlige endringer av boligen, så som fjerne, flytte eller svekke vegger og andre bærende konstruksjoner og fjerne/flytte dører og vinduer. Balkongens takplater må ikke gjennomhulles eller skades på annen måte (tjener som drenering).

Det er ikke anledning til å sette opp egen antenne/parabol på eiendommen.

§ 23

Tildelingen av garasje skjer etter søkerens bo ansiennitet i borettslaget. Tildeling av fast

parkeringsplass skjer etter venteliste hos styret. Borettslagets parkerings bestemmelser følger privatrettslige regler:

- Parkering utenom oppmerkede plasser eller utenom arealer avsatt til parkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.
- Uregistrerte kjøretøy kan ikke stå på borettslagets område utover 2 uker. Overtredelse vil medføre borttauing for eiers regning og risiko. Dispensasjon kan gis av styret.
- Tilhengere og campingvogner kan ikke parkeres permanent på lagets område.
- Når leiligheter leies ut (fremleie), skal parkeringsplass eller garasje stilles til styrets disposisjon.
- Faste parkeringsplasser kan kun benyttes av beboere og deres gjester i korte perioder. Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser.

§ 24

Felleskostnadene er lagets felles utgifter til dritt og vedlikehold. Leilighetens andel av felleskostnadene er fastsatt av styret og kan reguleres med en måneds varsel. Beløpet forfaller til betaling den 20. hver måned.

For sent innbetalte felleskostnader belastes med de til enhver tid gjeldende

forsinkelsesrenter. I andel for felleskostnader er det ikke innbefattet vederlag for:

- Oppvarming og varmt vann

§ 25

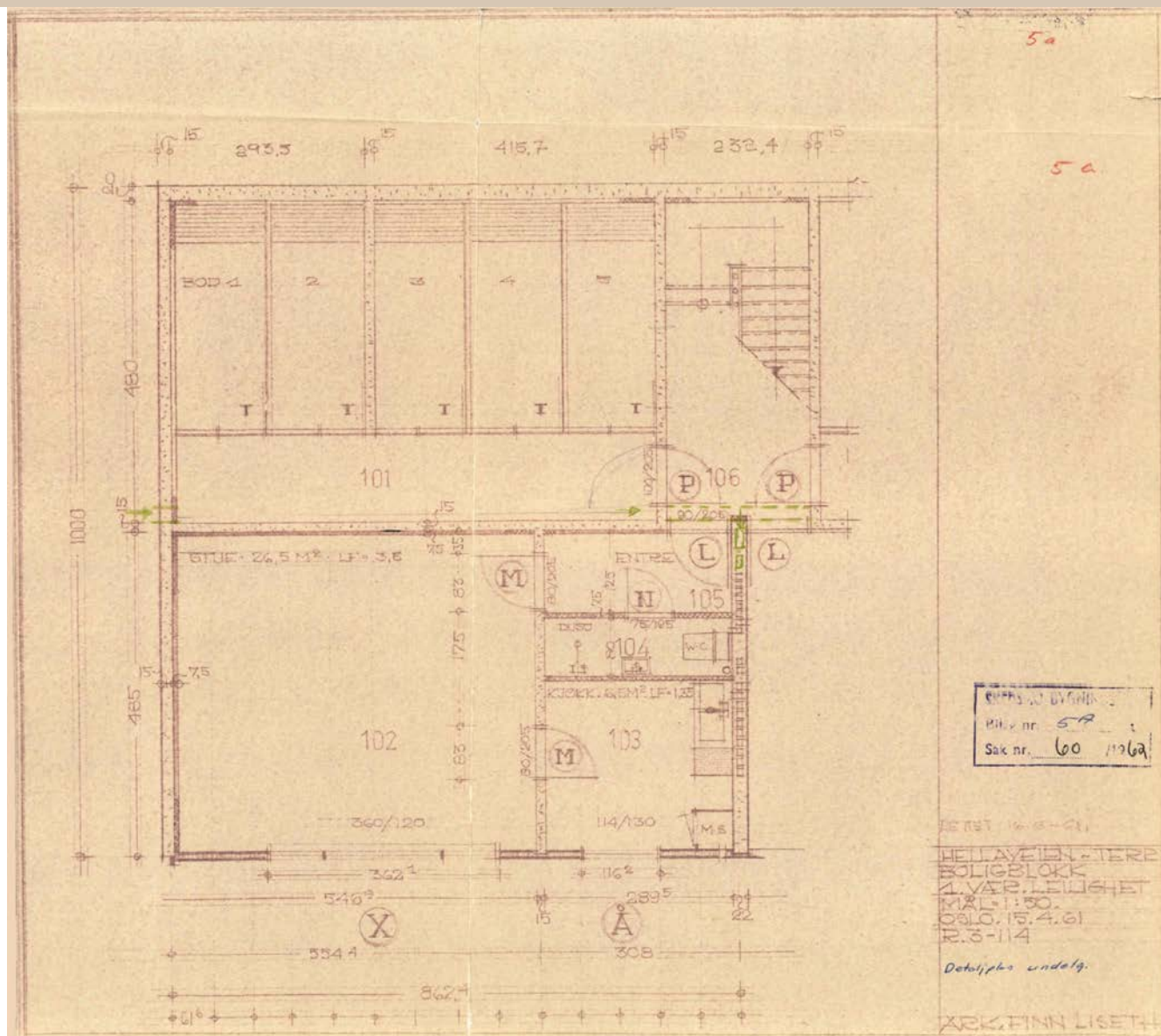
Partene vedtar eiendommens verneeting i alle tvister som gjelder boforholdet.

§ 26

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.

juni

2003 med senere endringer.

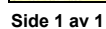




Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum



Dato: 06.03.2026 Omtrentlig målestokk: 1:1465 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS



Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum



Dato: 06.03.2026 Omtrentlig målestokk: 1:1465 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Nabolagsprofil

Hellaveien 29H - Nabolaget Skjetten vestre - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Svømmehallen Linje 375, 380	7 min 0.6 km
Strømmen stasjon Linje L1	19 min 1.7 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	7 min 3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.2 km

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	6 min 0.5 km
Gjellerås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 k... 51 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	12 min 1.1 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

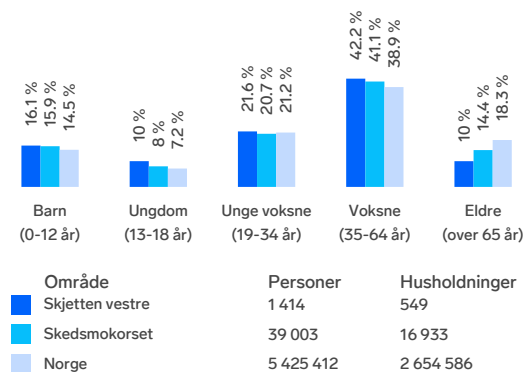
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.4 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	13 min 1.2 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	19 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Skjettentoppen	16 min 1.4 km
Meny Skjetten PostNord	16 min 1.4 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport



Skjetten skole

7 min

Aktivitetshall, ballspill

0.6 km



Stav skole

11 min

Aktivitetshall, fotball

1 km



Fresh Fitness Strømmen

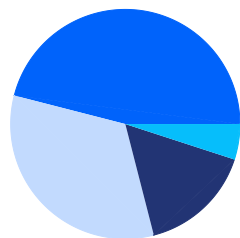
6 min



Just Padel Hellerudsletta

7 min

Boligmasse



- 46% enebolig
- 5% rekkehus
- 33% blokk
- 16% annet

«Relativt lite støy, barnevennlig, dyrevennlig, hyggelige naboer. (Gjelder øvre Skjetten)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Skjetten Nærssenter

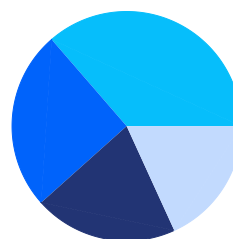
16 min



Apotek 1 Skjettentoppen

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

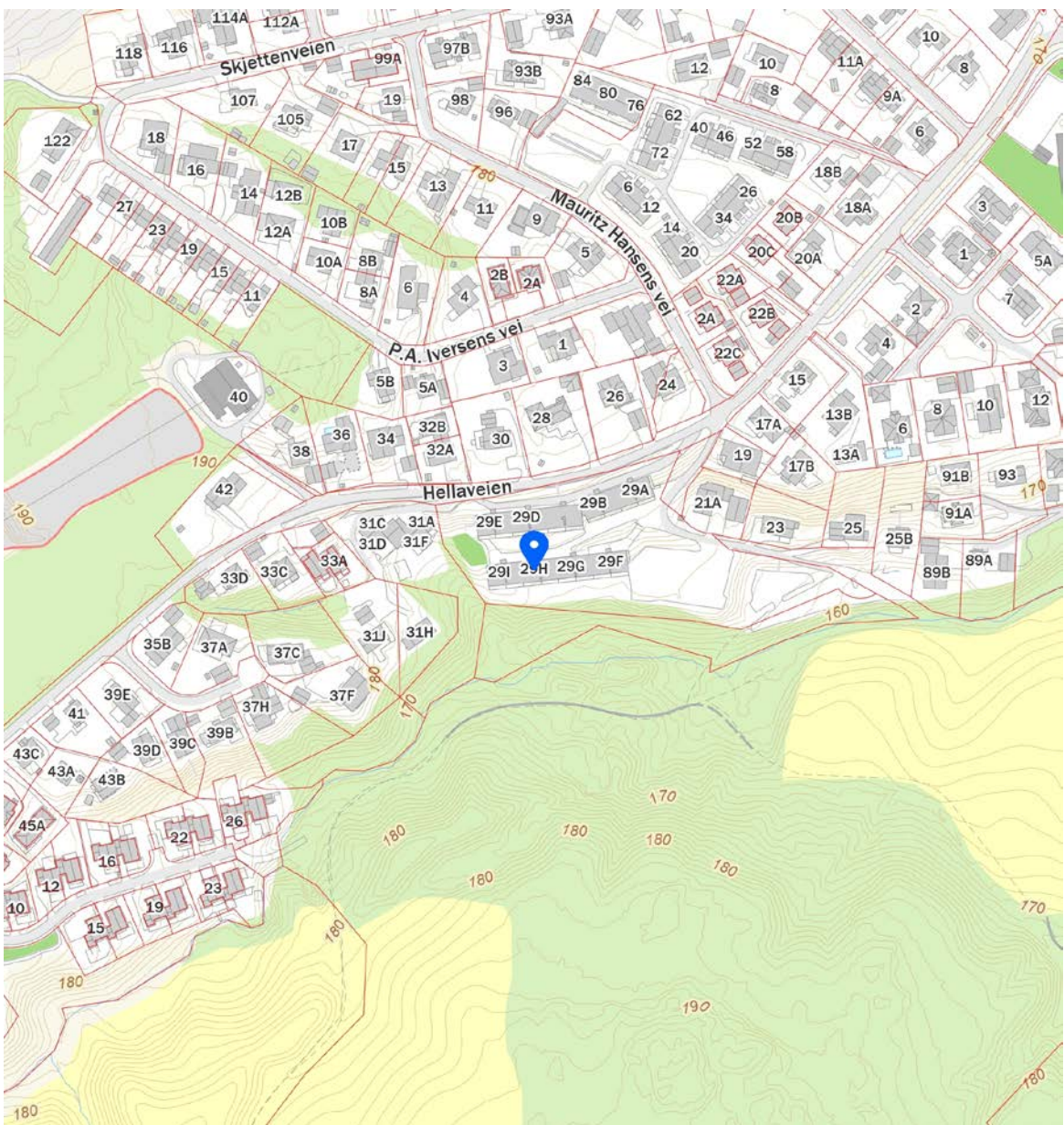
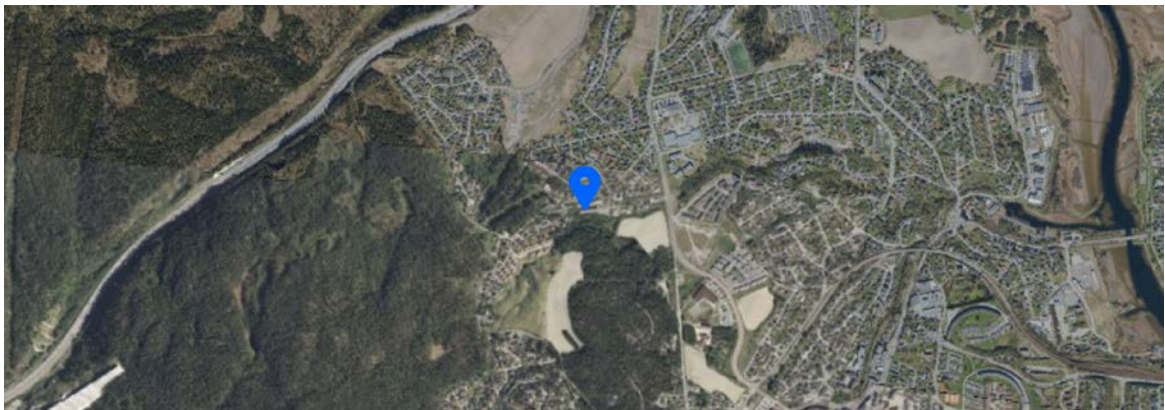
- Skjetten vestre
- Skedsmokorset
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



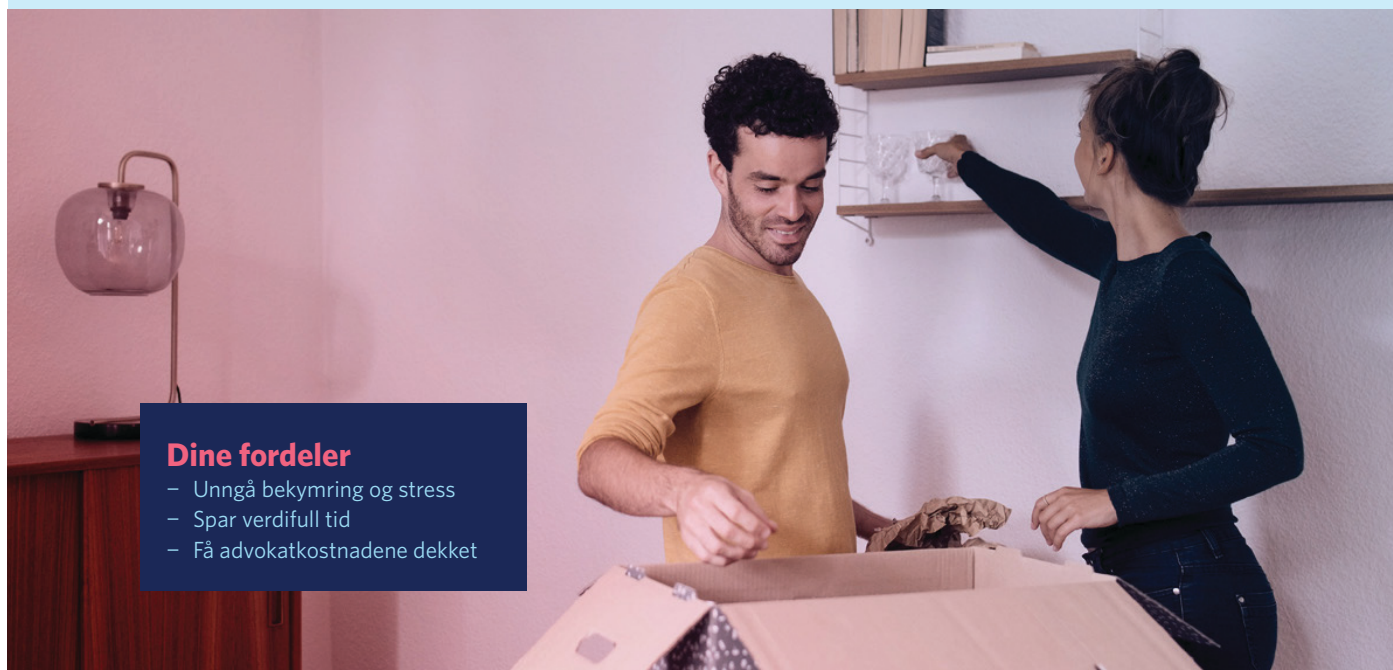
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

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.



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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING