

aktiv.





Eiendomsmegler

## Albertine Schaug

**Mobil** 468 09 448

**E-post** albertine.schaug@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 276 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 677 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 710,-  
**Selger:** Mariam Karimi

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total:** 74/78 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 9515 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 74, bnr. 34  
**Andelsnr.:** 70

**Oppdragsnr.:** 1204240003

# Velkommen!

Velkommen til Hellaveien 29 F – en pen 4-roms andelsleilighet i første etasje med stor, overbygd balkong og en tilhørende bod i underetasjen. Beliggenheten er svært familievennlig og legger til rette for en enkel hverdag med flere barnehager i nærområdet, samt kort vei til både skoler, svømmehall, kunstgressbane, butikker og fine turområder.

Leiligheten ble omfattende overflateoppusset i 2021 og har en god, gjennomgående planløsning som sikrer fine lysforhold. I den ene enden av leiligheten ligger stue og kjøkken. Den tiltalende stuen har plass til spisebord og kjøkkenet fra 2021 har rikelig med integrerte hvitevarer. I andre enden av leiligheten er det en lys entré og tre fine soverom med garderobeskap. Fra entreen er det også adgang til badet pusset opp i 2014.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	20
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	57
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	106
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod.

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9515 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Nabolaget har skoler, barnehager og et godt aktivitetstilbud, så vel som nærhet til fine turområder, butikker og offentlig kommunikasjon.

Det er ca. 8 min gange til svømmehallen ved barneskolen, og ca. 15 min gange til kunstgressbane ved ungdomsskolen. Svømmehallen har folkebad lørdager og kurs for alle aldre og nivåer ellers i uken. For øvrig er det ca. 20 min på sykkelsetet til Skjetten stadion.



For golfere er det ca. 11 min kjøring til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og samme avstand til Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter. De som foretrekker frisbeegolf kan glede seg over en ny 18-hulls bane på Skjetten. Om vinteren er det kort vei til skøytebane og for den som er glad i alpint anbefales en tur til Varingskollen Alpinsenter.

Forøvrig er det umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad – Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Området har dessuten asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Skjetten, nyåpnede Extra på Skjettentoppen og søndagsåpen Joker i Sagdalen. Meny ligger på det nyoppussede Skjetten senter som også har Nille, apotek og florist. Det er ca. 5 min med bil til Strømmen Storsenter som har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Eiendommen ligger 550 meter fra Skjetten barneskole og 1,1 km fra Stav ungdomsskole. Det er også nærhet til Skedsmo, Lillestrøm og Strømmen videregående skole. Nærområdet har godt med barnehager, hvorav Pelikan familiebarnehage er den nærmeste kun 170 meter fra leiligheten. Det er ca. 12 min med bil til OsloMet – storbyuniversitetet som har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Svømmehallen som ligger ca. 650 meter fra boligen. Både Sagdalen og Lillestrøm stasjon ligger i fin sykkelavstand. Fra Lillestrøm tar toget deg til Oslo S på 10 min. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen, 8 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 26 min til Oslo Lufthavn.

#### **Bygningssakkyndig**

Stigen Boligtakst AS

## Type takst

### Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong søler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med fasadeplater. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2023. En fabrikk malt B-30 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør produksjonsår 2023. Utgang fra stue til en balkong på ca. 16 m<sup>2</sup>.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Dør inn til ett soverom tar i karm/er løs.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det er observert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk.

Det er forøvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

Våtrom > 1-Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Anlegg med skrusikringer/ automatsikringer plassert i oppgang.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

For mer detaljert informasjon se tilstandsrapport utført av Stigen Boligtakst AS datert 21.01.24.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser følgende i egenerklæringsskjema:

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats(dugnad. Det er kun elektrisk oppvarming i leiligheten. Arbeid på det elektriske anlegget ble utført av HJ Elektro AS. Montering av taklamper utført som dugnad.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Borettslaget utførte arbeid på fasader i 2023 - byttet alle vinduer og verandadører. Hoveddør til leiligheten er byttet ut i 2019/2020 via borettslaget. Maling og rehabilitering av fasade.

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

- Ja. Det var 2 soverom da jeg kjøpte leiligheten. Det ble satt en vegg mellom det ene soverommet for å få totalt 3 soverom. Dette har vært fra originale tegninger i leiligheten.

Tilleggskommentar:

- Utført montering av varmtvannbereder og rør på kjøkken 2021 via Bedrift Rør AS.  
Hvitevarer på kjøkkenet er fra 2021. Kjøleskap ble byttet ut i 2023.

For mer detaljert informasjon se egenerklærings skjema. Faktura på utført arbeid kan etterspørres av megler.

## **Innhold**

Kort fortalt

- Pen 4-roms andelsleilighet.
- Familievennlig beliggenhet.
- Overflateoppusset i 2021.
- Gjennomgående planløsning.
- Overbygd balkong på 16 kvm.
- Malt/pusset opp balkong i 2023.
- Trivelig utsikt mot et skogholt.
- Kjøkkeninnredning fra 2021.
- Flere integrerte hvitevarer.
- Stuen har plass til spisebord.
- Pent bad fra 2014 med dusj.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Tre fine soverom med skap.
- Ekstra lagring i bod på 4 kvm.
- Vinduer og terrassedør fra 2023.
- Varmtvannsbereder fra 2021.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom.

Annet: Bod i underetasjen.

## **Standard**

Entré

Leiligheten ligger i første etasje med inngang til en lys og trivelig entré. Entreen har laminatgulv og glatte, malte vegger og gir med det et representativt inntrykk av øvrige rom. Dørcalling er montert ved siden av inngangsdøren.

Kjøkken

Kjøkkenet har både innredning og hvitevarer fra 2021 og er holdt i en moderne stil som kler leiligheten godt. Innredningen har hvite, glatte fronter, sort vitrineskap, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum med gullfarget blandebatteri. Integret i innredningen er det både platetopp, en stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator er montert over platetoppen.

Stue



Stuen er et tiltalende rom med laminatgulv, hvitmaltede vegger og mørk kontrastvegg som gir rommet en fin dybde. Rommets gode størrelse gir plass til både sofagruppe, tv-møblement og spisebord. Naturlig lys kommer inn via vindu på endeveggen. Her er det også utgang til en romslig balkong på hele 16 kvm. Terrassedøren ble skiftet i 2023 og samme år fikk leiligheten nye vinduer.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet ble oppgradert i 2014 og har flislagte overflater, gulvvarme og mekanisk avtrekk. Innredningen er i en moderne stil med hvite, glatte skuffefronter, heldekkende servant, samt speilskap med lys i overkant og stikk i underkant. Badet har ellers et veggmontert toalett, et dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

De tre soverommene ligger i samme ende av leiligheten med adkomst fra entreen. Leiligheten ble overflateoppusset i 2021 og i den forbindelse ble det satt opp vegg mellom to soverom. På hovedsoverommet er det rikelig med plass til dobbeltseng og langs den ene veggen er det montert en plassbygd garderobe. Ekstra lagringsmuligheter i en bod på 4 kvm i underetasjen.

#### Uteområde

Leiligheten har utgang fra stuen til en overbygd balkong på romslige 16 kvm med trivelig utsikt mot skogholt. Leiligheten ligger i første etasje, men da bygget er plassert i skrånende terreng ligger balkongen opp i høyden. I forbindelse med at leiligheten fikk nye vinduer i 2023 ble det også satt inn en ny terrassedør. Samme år ble balkongen malt og pusset opp.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Dette gjelder ikke vaskemaskin.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tilbyder er Telenor.

### **Parkering**

Pr dags dato har borettslaget to ledige parkeringsplasser på øvre plan som kan leies. Disse plassene koster kr.165 pr mnd, i tillegg til et adminiasstrasjonsgebyr på ca. kr. 800 for opprettelse av kundeforhold (Obos). Nye beboere med elbil må kjøpe lader av merket Zaptec Pro som må/skal installeres av entrepenør borettslaget bruker. Zaptec Pro må tilknyttes firmaet Movel for fakturering av strøm/abonment. Priser fås på forespørsel. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet, og slik det nå må beboere ha bodd her i ca 10 år for å være neste på lista.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

84973005

### **Diverse**

Etablering av to nye leiligheter:

- Det er utarbeidet en planløsning for å flytte fellesvaskeriet til trimrom. Hvis dette blir godkjent, så må borettslaget søke Lillestrøm Kommune om å øke borettslagets andeler fra 80 til 82.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig, supplert med noe mekanisk avtrekk. Sikringsskap med en kombinasjon av skru- og automatsikringer er plassert i felles oppgang. HJ Elektro AS satte inn ny sikring og kurser i 2021. Varmtvannsbereider fra 2021 er på 101 liter og er plassert i kjøkkeninnredning.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

## **Borettslaget/Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 400 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 016 083

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 861 115

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Herav:

Felleskostnader: kr.3 735,-.

Fremtidig vedlikehold: kr. 112,-.

Renter lån 1: kr.46,-.

Avdrag Lån: kr.539,-.

Renter Lån 2: kr.1 278,-.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 710

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Estimert endring etter avdragsfrihet: kr. 567,-.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 276 000

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
01.01.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Lånenummer: OBBK01-98207931365  
Restsaldo: kr.268 857,-  
Kapitalkostnader: kr. 1 275,-  
Avdragsfrihet til og med 01.03.2025  
Estimert endring etter avdragsfrihet: kr. 567,-

Lånenummer: OBBK02-98207931357  
Restsaldo: kr.6 291,-  
Kapitalkostnader: kr. 646,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 276 000 (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2024.

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Hellavegen Terrasse Borettslag A/I

**Organisasjonsnummer**

956371864

**Andelsnummer**

70

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår  
Lånenr: OBBK01-98207931365.  
Type: A.  
Restsaldo: kr. 20.000.000,-  
Restløpetid: 22 år 2 mnd.  
Term pr. år.: 12  
Avdr.frihet til og med: 01.03.2025  
Type rente: Flyt  
Rente: 5,70%



Lånenr: OBBK02-98207931357.

Type: A.

Restsaldo: kr.467.901,-

Restløpetid: 22 år 2 mnd.

Term pr. år.: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,70%

### **Forkjøpsrett**

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

### **Regnskap/budsjett**

Felleskostnader økte med 10% fra 01.01.24.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vaskeri:

- 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.

Trimrom:

- 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.

Ladestasjoner:

- Styret har økt prisen på el-bil plasser fra kr. 400 til kr. 665,- pr mnd fra 1.februar 2023

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 74, bruksnummer 34 i Lillestrøm kommune.Andelsnr. 70 i Hellavegen  
Terrasse Borettslag A/I med orgnr. 956371864

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nedre boligblokk datert 01.04.1964.

Det er utstedt ferdigattest for utskifting av bærende balkongsøyler datert 10.02.2022.

Det er utstedt driftstillatelse av rullestolheis datert 21.07.2010.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.04.1964.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Det er per 15.01.24 ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres



imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 400 000 Prisantydning

---

276 000 Andel av fellesgjeld

---

3 676 000 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### **Omkostninger**

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 677 240 Totalpris. inkl. omkostninger

3 684 440 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 687 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Avtalt provisjon 1,4%  
Markedsføring kr. 22 000,-  
Tilrettelegging kr. 16 000,-  
Oppgjør kr. 6 500,-  
Visning pr. stk kr. 3 000,-  
+ Direkte utlegg  
Alle summene er inkludert mva.

Dersom handelen ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføring, utførte visninger og alle direkte utlegg. Megler har også krav på et rimelig vederlag for brukte arbeidstimer. Kostnad pr. time kr. 2 500,- dog ikke høyere sum enn kr 30 000,-

### **Oppdragsansvarlig**

Albertine Schaug  
Eiendomsmegler  
[albertine.schaug@aktiv.no](mailto:albertine.schaug@aktiv.no)  
Tlf: 468 09 448

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
[nils.erling.bleikvassli@aktiv.no](mailto:nils.erling.bleikvassli@aktiv.no)  
Tlf: 977 93 481

**Ansvarlig megler**

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

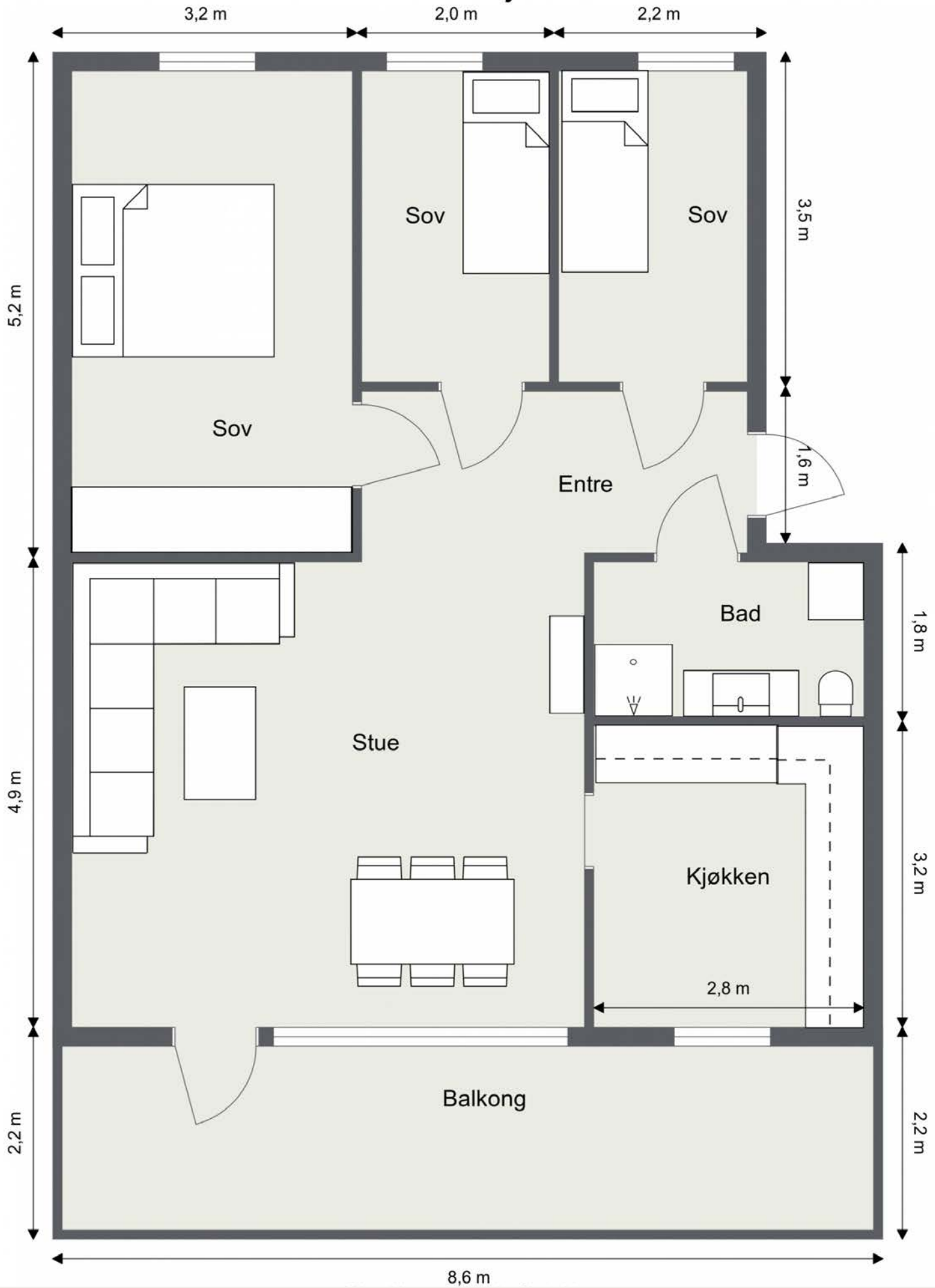
2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

**Salgsoppgavedato**

01.10.2024













































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Hellaveien 29 F, 2013 SKJETTEN

🏠 LILLESTRØM kommune

# gnr. 74, bnr. 34

# Andelsnummer 70

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.01.2024

Rapportdato: 21.01.2024

Oppdragsnr.: 13907-2222

Referansenummer: EX8261

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS



**STIGEN Boligtakst AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod i garasjeanlegg.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

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

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringdagen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med fasadeplater. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2023.

En fabrikk malt B-30 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør produksjonsår 2023.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 16m2.

## INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

[Gå til side](#)

## VÅTROM

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk i overskap og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det ble nivilert fra terskel til sluk, det ble målt 2 og 3cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vegghengttoalett. Mekanisk avtrekk

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er tilkoblet en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, nedfelt platetopp det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikro. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 101 liter og produksjonsår 2021.

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med skrusikringer/automatsikringer plassert i oppgang

Brannslukker og røykvarsler. Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

Boligbygg med flere boenheter				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	74	0	0	74
1. Underetasje	0	4	0	4
<b>Sum</b>	<b>74</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>78</b>			

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

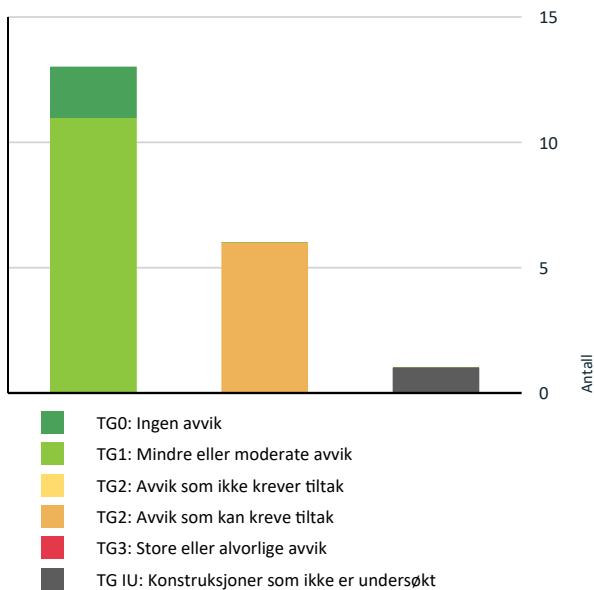
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Det er viktig å merke seg at selger gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler.

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

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1961

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong søler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med fasadeplater.

### TO 0 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2023.

Vinduer fremstår som normalt vedlikeholdt med maling og med normal bruksslitasje på befaringsdagen. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 1 Dører

En fabrikk malt B-30 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør produksjonsår 2023.

Normal funksjon på døren.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 16m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG



# Tilstandsrapport

## TO 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Disse rommene er det registrert avvik på:

Stue: Det er registrert avvik på 1,5cm igjennom rommet.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

## Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

## TO 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør inn til ett soverom tar i karm/er løs.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk i overskap og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det ble nivilert fra terskel til sluk, det ble målt 2 og 3cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vegghengtoalett. Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.  
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2014

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte noe aldersrelaterte forhold i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det ble nivilert fra terskel til sluk, det ble målt 2 og 3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk. Det er forøvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk i overskap og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vegghengtoilet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykempull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## 1. ETASJE > BAD

### TO IL Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er tilkoblet en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, nedfelt platetopp det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikro.

Det ble foretatt enkelt fuktøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk, Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

### TO 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegg er innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### TO 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 101 liter og produksjonsår 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på badet.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

# Tilstandsrapport

## TO 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Anlegg med skrusikringer/ automatsikringer plassert i oppgang

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

# Tilstandsrapport

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 oppdatert? (årstall)

**2021**

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

**Ja**

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

**Nei**

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 at sikringene løses ut?

**Ja Noe ganger på grunn av lite kurs for varme ovner på soverrommet**

## Generelt om anlegget

7. 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

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

**Ja**

**Det blir gitt TG 2 på det elektriske anlegget da det ikke foreligger noen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

## HJ Elektro:

**Det er egen 15A kurs for stikk over kjøkkenbenk.**

**Dette er i de fleste situasjoner tilfredsstillende men dersom det skal benyttes mer effektkrevenende utstyr samtidig vil det være behov for flere kurser.**

**-Vaskemaskin på bad: Her er det behov for egen dedikert kurs.**

**-Varme soverom: Skal det benyttes elektriske varmekilder på soverommene er det behov for en dedikert kurs til formålet.**

**Det ligger rør til punkter under vinduer men veggbokser er antakeligvis kledd igjen.**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodar som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	74			74	16	
1. Underetasje		4		4		
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>4</b>			<b>16</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1. Underetasje		Bod	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Kunde opplyser at det medfølger bod på ca 4m<sup>2</sup> i 1. underetasje og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierforhold.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Henviser til vedlikeholdshistorikk av gitt av kunde.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	74	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Mariam Karimi	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	74	34	0	0	9515.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hellaveien 29

#### Hjemmelshaver

Hellavegen Terrasse Borettslag A/I

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
956371864		Obos Eiendomsforvaltning As	Karimi Mariam

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

70

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Skjetten fremstår som et barnevennlig boligområde med trygg gangavstand til skoler, barnehager, marka og daglige servicetilbud. For barna og den aktivitetslystne kan området by på fotballbane, kunstgressbane, ball bing, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, skateramp, alpint anlegg, golfbane og treningssenter som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Leiligheten ligger også i nærhet til skog og mark med bl.a. preparerte lysløyper som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m., samt asfalterte gang og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. Hellaveien 29 i har nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud. Dine daglige innkjøp gjøres enklest ved bl.a. Meny eller ved Coop Mega som begge ligger i nærmiljøet. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Skjetten Nærsenter som innehar et godt servicetilbud med bl.a. matbutikk, klær, post, apotek, restaurant, solarium, kiropraktor, lege, tannlege etc. Det er også kort vei til Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, samt gangavstand til Strømmen Storsenter som om kort tid er Norges største shoppingsenter.

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 9 515,90 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

Badet ble pusset opp av tidligere eier eller borettslaget i 2014. Jeg totalt pusset opp leiligheten etter jeg kjøpte i 2021. Lage en vegg mellom 2 soverom. HJ Elektro As byttet og fornyet elektriske anlegg og sette ny sikring og kurser i 2021. Nytt kjøkken i 2021, ny varmtvannsbereider, ny rørlegger anlegg på kjøkkenet i 2021. malt og pusset opp innvendig i 2021. Alle vinduer og dører byttet gjennom borettslaget i 2023. Malt og pusset opp terrasse i 2023.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist	0	Nei
Tegninger			Ikke vist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist	0	Nei
Eier	19.01.2024	Under befaring	Innhentet	0	Nei
Ordrebekreftelse	15.01.2024	Vedlikehold av boligen	Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.01.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist	0	Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist	0	Nei
VVB	24.07.2021	BYDRIFT RØR AS	Fremvist	0	Nei
Faktura elektriker	27.05.2021		Fremvist	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EX8261>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lillestrøm	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1204240003	
<b>Selger 1 navn</b>	
Mariam Karimi	
<b>Gateadresse</b>	
Hellaveien 29F	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige forsikring
Polise/avtalenr.	84973005

Document reference: 1204240003

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MK

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektriske oppvarming i leiligheten. Alle elektronisk Anlegg, sikringer, kurs, sikringsskap, stikk kontakter, bryter, ble utført av autorisert elektro firma (HJ Elektro AS). Detaljert informasjon du kan finne i linken nederst. Montering av Taklampene på soverommene, stue, kjøkken ble utført av autorisert elektriker som dugnad av Ernst Becker 91533356. <https://www.elinn.no/eldoc/?id=MWRkZWQ3YTcyYTQzYjA2NzAwMGlxMTQzMGMxYTg1MzF4MzEyNjY2NjZhZThjNmE0ZTZhZkMDYxNzZkYWVlMmNmNjg5ODI2M2Q1OGQ4OTMhMQ==&method=link-ext>

Arbeid utført av

HJ Eelkro AS

Filer

[2212-Kursfortegnelse.pdf](#)

[2212-Risikovurdering.pdf](#)

[2212-Samsvarserkl-ring.pdf](#)

[2212-Sluttkontroll.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

El- Anlegget. HJ Elektro AS

Filer

[2212-Sluttkontroll.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført arbeidet på fasade området via borettslaget i 2023. For eksempel, byttet alle vinduer og verandadøren i 2023. Byttet hoveddør til leiligheten i 2019-2020 via borettslaget. Maling og rehabilitering av fasade området i 2023. Nye støler mellom hver terrasse i 2022 via borettslaget.
Arbeid utført av	Borettslaget

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

Beskrivelse

Det har vært 2 soverom når jeg kjøpte leiligheten, vi har satt en vegg og en dør mellom et soverom og laget 3 soverom som har vært på originale tegninger i leiligheten. Hele leiligheten ble total renoveret i 2021. Samt ny gulv, ny vegger, ny kjøkken, ny hvitevarer på kjøkkenet. Alt utført av oss ufaglærte.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var ikke større endringer. Alt ble utarbeidet som originale plane tegning.

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

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

Nei  Ja

#### Dokumenter

[202110174951248.pdf](#)

[Kvittering 9164328241.PDF](#)

[Bedrift Rør AS.pdf](#)



## Tilleggs kommentar

Utført montering av Varmvannsbereder, og nye rørlegger anlegg på kjøkkenet i 2021 via Bedrift Rør AS. Hvitewarene på kjøkkenet er fra 2021. Det ligger kvittering av hvitewarene. Kjøleskapet ble byttet i 2023. Det ligger kvittering.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204240003

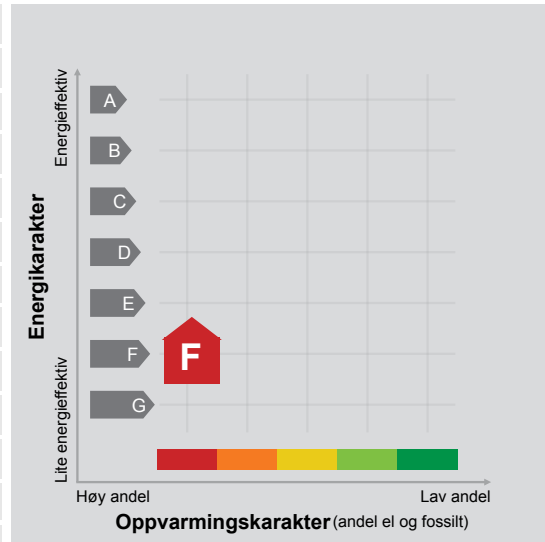
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariam Karimi	188ccdbb9691e2897307fb2 68c1c5254a85f250e	29.01.2024 21:36:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240003

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Hellaveien 29F
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150912644
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	fac8dd8a-44e6-4385-a03d-09d433a517ad
Dato	29.01.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1961
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	78
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hellaveien 29F  
Postnummer: 2013  
Sted: SKJETTEN  
Kommune: Lillestrøm  
Bolignummer: H0102  
Dato: 29.01.2024 11:21:52  
Energimerkenummer: fac8dd8a-44e6-4385-a03d-09d433a517ad

Kommunennummer: 3205  
Gårdsnummer: 74  
Bruksnummer: 34  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 150912644

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs**

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

**Tiltak 22: 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.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## DOK-analyse for eiendom 3205-74/34

Dato for analyse	15.01.2024 kl.18:47	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	61	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	15	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	90	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	11.01.2024	15.01.2024
Eiendom: Matrikkelen - Bygningsspunkt	Kartverket	12.01.2024	15.01.2024
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		08.01.2024
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		08.01.2024
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		08.01.2024
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		08.01.2024
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	11.01.2024	15.01.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		01.01.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	08.01.2024	02.01.2024

## Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	08.12.2023	05.04.2022
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	11.01.2024	08.01.2024
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		02.01.2024
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	08.12.2023	18.12.2023
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	08.12.2023	06.12.2021
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		08.01.2024
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		08.01.2024
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	11.01.2024	08.01.2024
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		02.01.2024
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		08.01.2024

## Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		08.01.2024
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		02.01.2024
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		22.12.2023
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	11.01.2024	08.01.2024
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	11.01.2024	08.01.2024
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	12.01.2024	08.01.2024
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	08.12.2023	08.01.2024
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verddivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi		05.12.2023
Landbruk: Jordsmonn - Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		06.06.2023
Natur: Naturtyper - DN-håndbok 13	Miljødirektoratet		08.01.2024
Natur: Naturtyper - KU-verdi	Miljødirektoratet		02.01.2024
Natur: Naturtyper - Miljødirektoratets instruks	Miljødirektoratet		08.01.2024
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		08.01.2024
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		01.01.2024
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		02.01.2024
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		02.01.2024
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		08.01.2024
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.01.2024	02.01.2024
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.01.2024	02.01.2024
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	07.12.2023	11.01.2024
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	07.12.2023	11.01.2024
Samfunnsikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Samfunnsikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	09.01.2024	08.01.2024
Samfunnsikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		12.01.2024
Samfunnsikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	08.01.2024
Samfunnsikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	12.01.2024	08.01.2024
Samfunnsikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	09.01.2024	08.01.2024
Samfunnsikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.01.2024	08.01.2024
Samfunnsikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	08.01.2024



**Eiendom: Matrikkelen - Adresse**

Kilde	Kartverket	Oppdatert	11.01.2024
Antall treff	9	Nedlastet	15.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	15.01.2024


**Beskrivelse**

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukjentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

**Punkter**

ID	ADRESSE
92097843	Hellaveien 29A
92097843	Hellaveien 29B
92097843	Hellaveien 29C
92097843	Hellaveien 29D

**Punkter**

92097843	Hellaveien 29E
92097843	Hellaveien 29F
92097843	Hellaveien 29G
92097843	Hellaveien 29H
92097843	Hellaveien 29I

## Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.01.2024
Antall treff	3	Nedlastet	15.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	15.01.2024



### Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger. Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjektet i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgatte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

### Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	6888887
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150912636
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150912644

Punkter

## Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	12.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	12.01.2024



### Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyuksatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGIN POSITION	MEASURETIME_END POSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2



## Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	08.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	08.01.2024



### Beskrivelse

Løsmassedataene viser hovedsaklig utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilen. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

### Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	08.01.2024



### Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

### Flater

<b>BELIGGENHET</b>
Areal under marin grense

## Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	08.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	08.01.2024



### Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmasstyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifisering gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på [ngu.no](http://ngu.no) under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.

Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

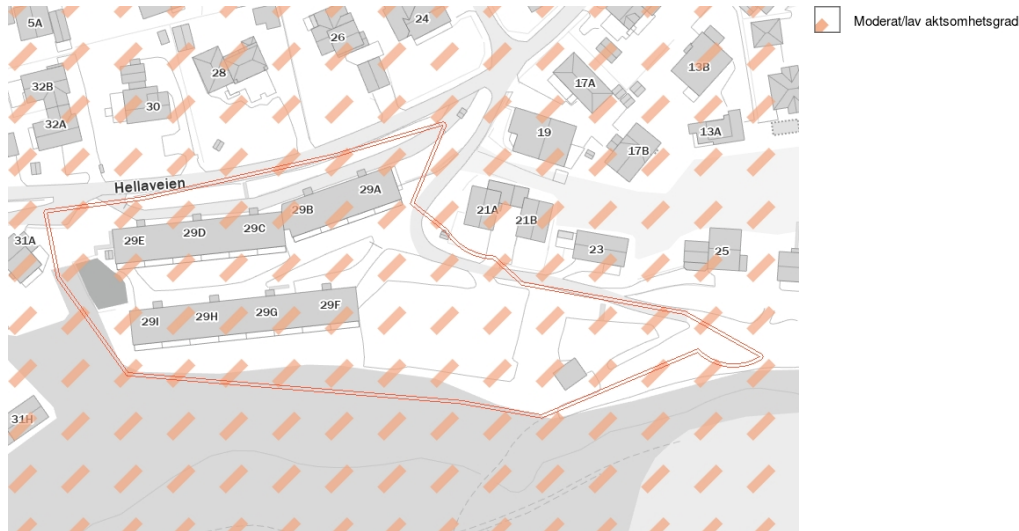
### Flater

**Flater**

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

## Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	08.01.2024



### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkter. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

### Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet



### Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	12.01.2024



#### Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen  
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

## Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	



### Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealressurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyse. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

### Flater

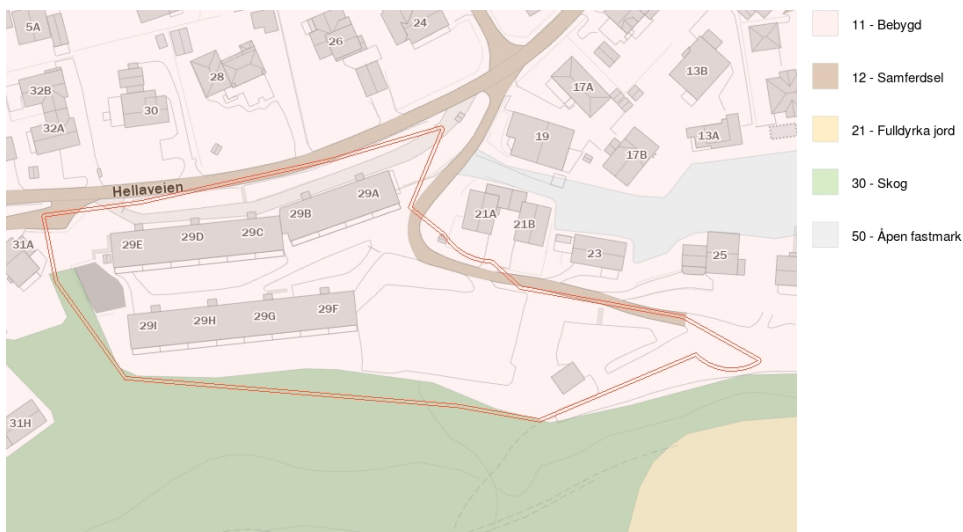
AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSD EKK E
30	98	18	32	98

**Flater**

10	98	98	98	98
----	----	----	----	----

## Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	11.01.2024
Antall treff	6	Nedlastet	15.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	15.01.2024



### Beskrivelse

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser på detaljert nivå. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

...

### Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Lauvskog	Høy	Jorddekt	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3

## Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	01.01.2024



### Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har siden etableringen i 2005 etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvararter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfyllt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

### Flater

NAVN	ANTALLOBSERVASJONER	DATOFRA	DATOTIL	FORVALTNINGSKATEGORI
dvergspett	1	20000601000000	20000601000000	1

Flater



**Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data**

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	12.01.2024


**Beskrivelse**

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

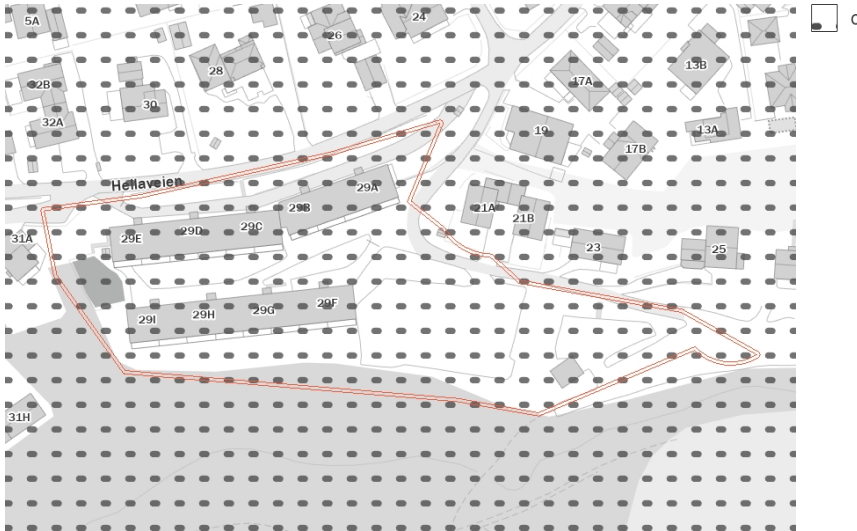
**BESKRIVELSE**

Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen



## Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	12.01.2024



### Beskrivelse

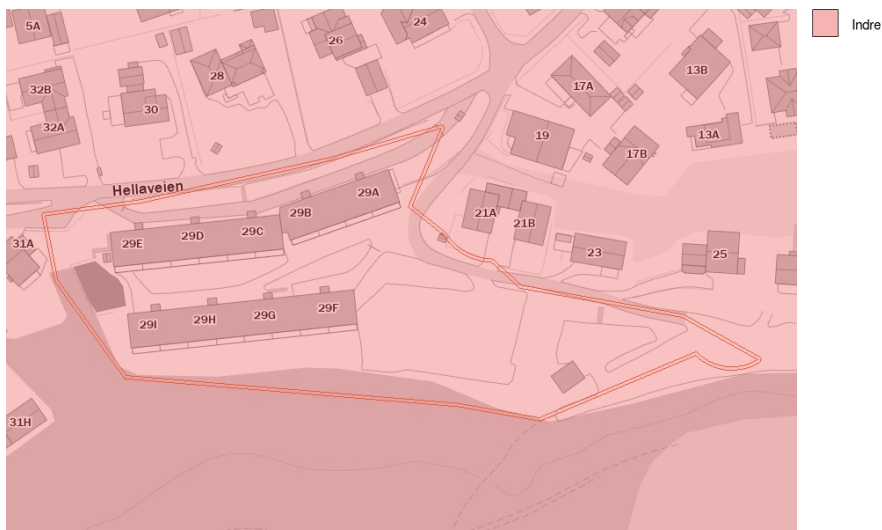
Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

...

K_SMÅHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	SMÅHUS	SONE	BARNEHAGE	BB_TH	BEVERTNING	FORRETNIN G_HANDEL
Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. - ****	C	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,8 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 1,5	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 1,0

**Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data**

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	12.01.2024



**Beskrivelse**

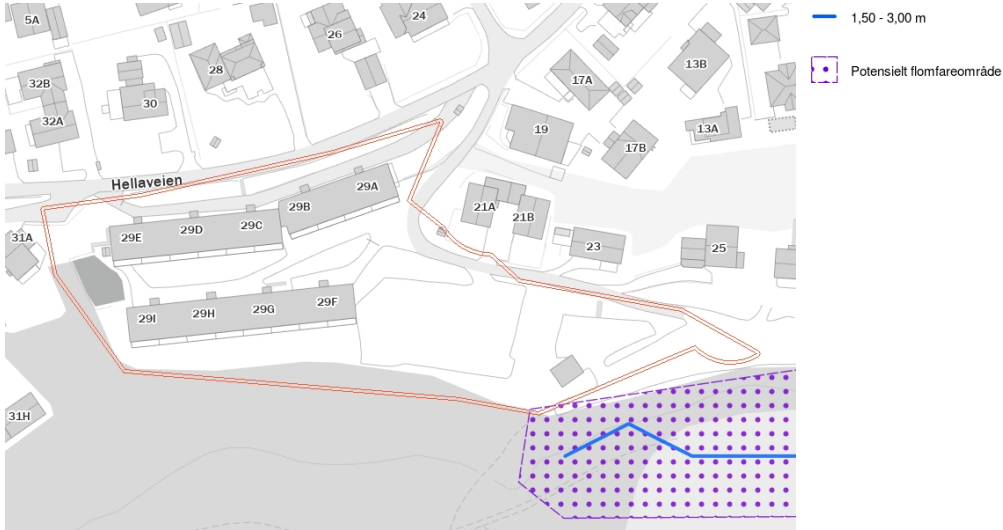
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnytningsgrad.

...

<b>KATEGORI</b>
indre

### Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	08.01.2024
Antall treff	1	Nedlastet	02.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	08.01.2024



### Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

...

### Flater

KVALITET
Nokså god

## 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 henses 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. Musikkanlegg m.v. må 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. Røykvarsler 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](http://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, prioritert etter de nødvendige pantelån.

## § 8

Andelshaveren har borettsrett i lagets bygg. Borettsretten 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.

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

Laget kan etter foran gående advarsel pålegge andelshaveren å 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 disponent 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 oppsteking 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

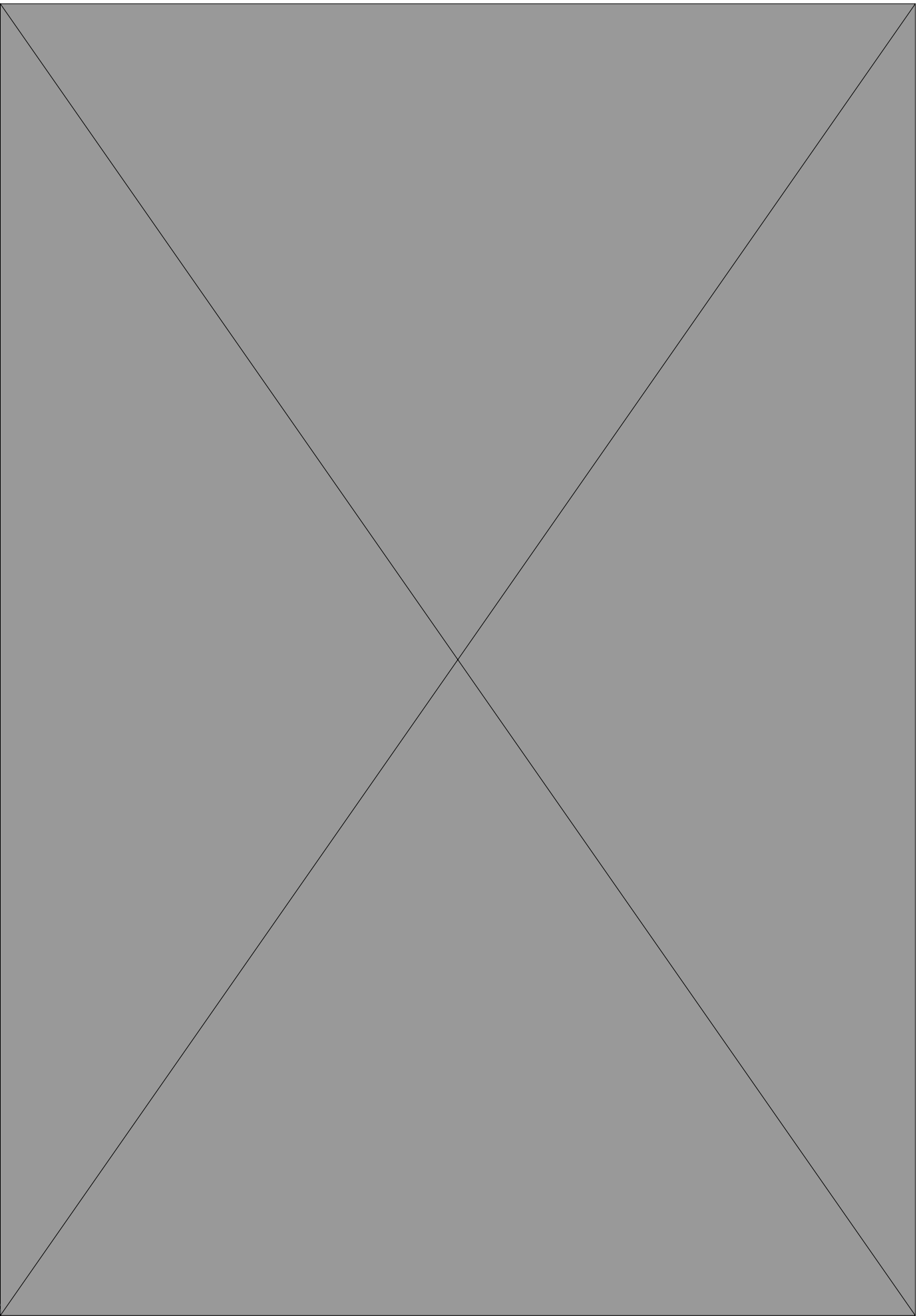
Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder boforholdet.

§ 26

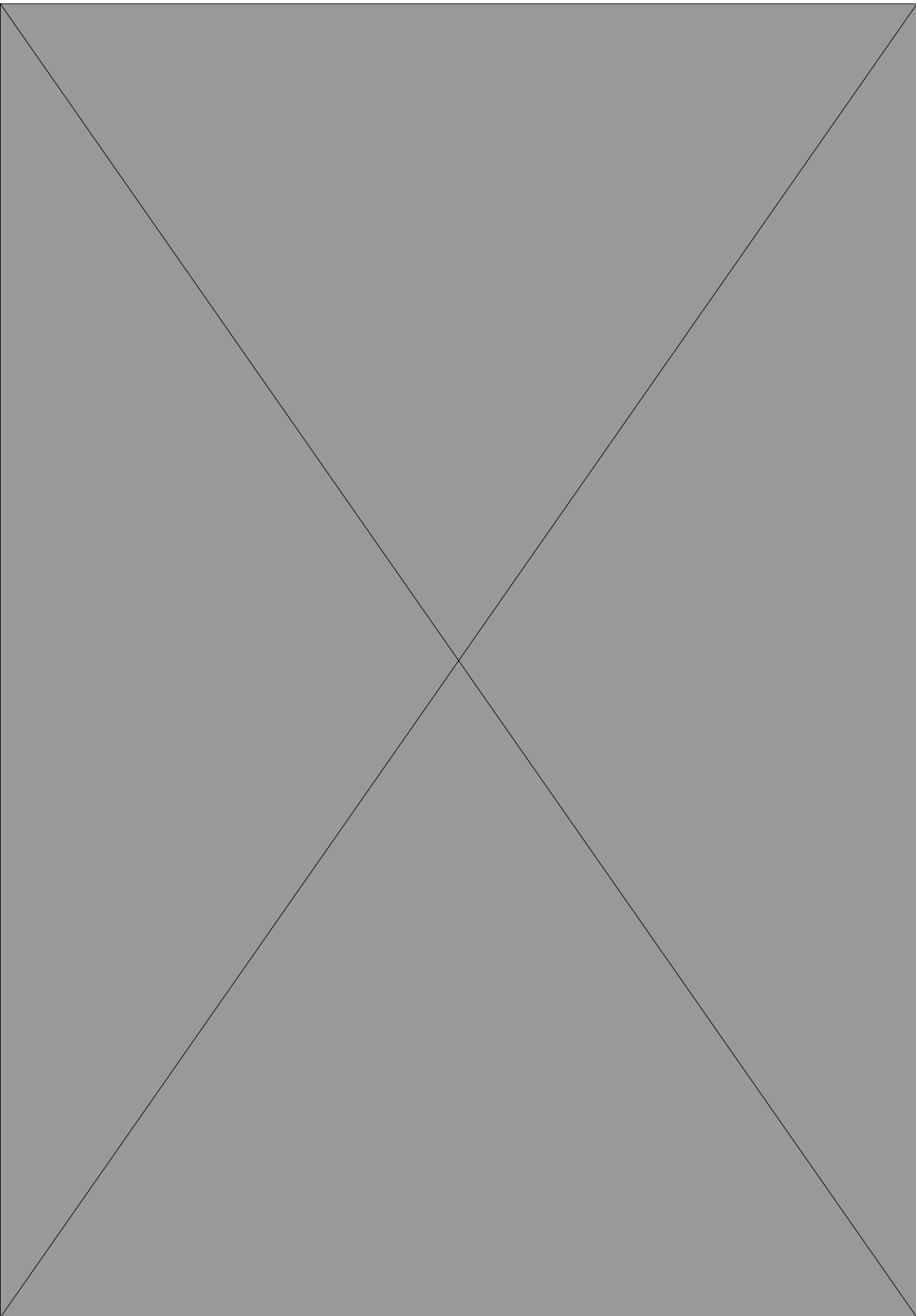
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.

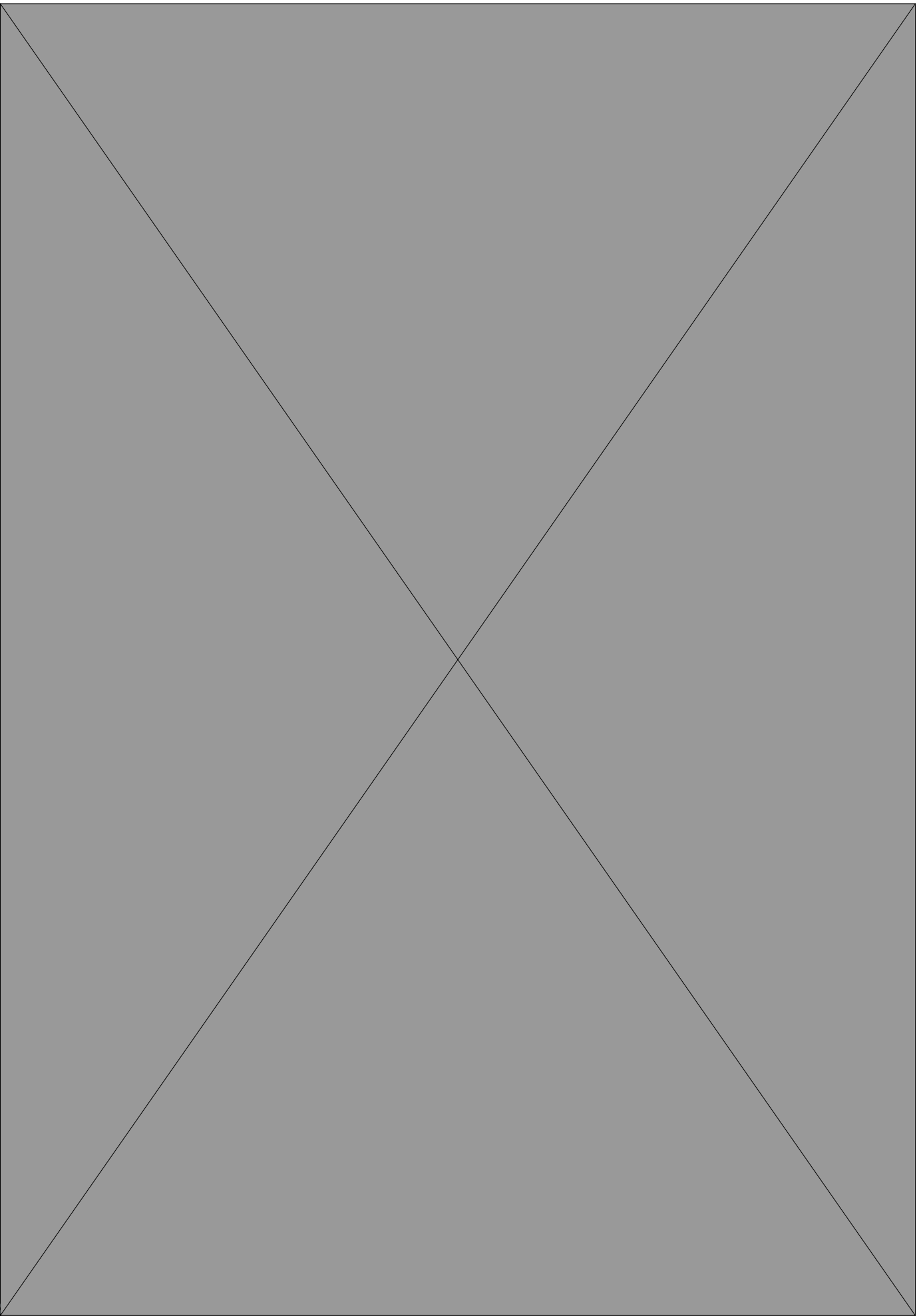
juni

2003 med senere endringer.











## 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/en/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hellaveien 29F  
2013 SKJETTENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Albertine Schaug

Oppdragsnummer: 1204240003

Telefon: 468 09 448  
E-post: albertine.schaug@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

01.10.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre