

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Nils-Erling Bleikvassli

**Mobil** 977 93 481

**E-post** nils@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 27 413,-  
**Omkostn.:** Kr 107 020,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 334 433,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 250,-  
**Selger:** Siv Sundseth

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 94/96 kvm  
**Tomtstr.:** 38148.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 261  
**Snr.** 156  
**Oppdragsnr.:** 1204250026

# Velkommen inn!

Skyssetveien 5 A er en tiltalende 5-roms selveierleilighet, med god utsikt og ettertraktet beliggenhet på barnevennlige Hagan. Her bor man fredfullt og skjermet, helt opptil skogen, i gangavstand til buss, skoler og butikker. Leiligheten har en fin plassering på enden i 3. etasje, og man flytter seg enkelt etter solen på to overbygde balkonger. Egen garasje plass følger med, og leiligheten disponerer en kjellerbod for ekstra lagring.

Stuen er lys og innbydende, mens et separat kjøkken har stor spise plass og mye oppbevaring i en tidløs innredning fra 2018. Badet er helfliset, utstyrt med dusjkabinett og varmekabler. Vegg i vegg har leiligheten et separat wc-rom, og tre soverom og et innredet rom gir god fleksibilitet. Garderobeplassen er godt ivaretatt i to skyvedørsgarderober. Velkommen



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	61
Energiattest .....	66
Nabolagsprofil .....	96
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 94 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 96 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

3. etasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

38148.1 m<sup>2</sup>

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og boligblokker.

### Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig

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. Fasadevegger med bindingsverk med panel på balkongdel samt partier med steinplater.

Innvendig

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminatgulv

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malte plater

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater

Etasjeskille i betong

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Vurdering av avvik: Sluket av eldre type uten klemring eller synlig membran.

Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av:

Stue er det registret et høyreavvik på ca. 2cm igjennom rommet.

Kjøkken er det registret et høyreavvik på ca. 1,8cm igjennom rommet.

Innvendig > Innvendige dører

- Vurdering av avvik: Dør til soverom/lagring tar i karm. Dør til wc med noe bruksslitasje.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflate gulv

- Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom.

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon

- Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

- Vurdering av avvik: Det er dårlig avtrekk på befaringsdag

Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Vurdering av avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering.

Tekniske Installasjoner > Vannledning

- Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Tekniske Installasjoner > Avløpsrør

- Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Tekniske Installasjoner > Elektrisk anlegg

- Vurdering av avvik: Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ingen forhold av betydning ved eiendommen i egenerklærings skjema

### **Innhold**

Planløsning

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

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 2 kvm.

### **Standard**

Entré

Velkommen inn i en fleksibel leilighet med stort potensial for de nye eierne. Leiligheten har en god internplassering på enden i tredje etasje, noe som gir ekstra gode lysforhold. Vel inne har entreen parkettgulv og hvitmalte vegger. Jakker og annet yttertøy ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Kjøkken

Kjøkkenet er pent og romslig, med både parkett og flismønstret laminat på gulvet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Det er direkte utgang til den ene terrassen, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Selve kjøkkenet er fra 2018, oppført med god skap- og benkeplass langs to vegger.

Innredningen er tidløs og svært praktisk, med glatte, lysegrå fronter og oppvaskkum

nedfelt i en laminert benkeplate. Et stort vindu bidrar med mye naturlig lys til matlagingen, samtidig som det bidrar til et luftigere uttrykk på kjøkkenet. Over benken er matchende skylleplater montert, og over kokesonen ble en ny ventilator installert i 2024. Kjøkkenet er utstyrt med nisje for komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

#### Stue

Stuen er et innbydende oppholdsrom, med lite innsyn, men fint lysinnslipp via en stor vindusflate i front. Vinduene inkluderer en glassdør til den største terrassen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Parkett på gulvet kombineres med lysmalte vegger, og de nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret. Stuen har god plass til en stor sofagruppe, og passer utmerket til både rolige og sosiale kvelder.

#### Bad/wc

Vegg i vegg har leiligheten et bad og et separat wc-rom. Badet er innredet med hvite veggfliser og lysegrå fliser på gulvet. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har dusjkabinett og varmekabler. Den øvrige innredningen består av servant med hvitt underskap og et speilskap med belysning. Utenom toalettet har wc-rommet klikkvinyll på gulvet, et hvitt servantskap og et speil med tilhørende lys.

#### Soverom

Planløsningen byr på fire soverom, noe som gir god fleksibilitet og mange valgmuligheter. Hovedsoverommet er malt i en dus trendfarge, og hvite veggskap er montert over den avsatte plassen for dobbeltseng. Langs den ene veggen er det mye oppbevaring i en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. De øvrige soverommene har også plass til seng og garderobeløsning. Det ene rommet er i dag benyttet som innvendig bod. Også entreen er innredet med skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod.

#### Uteområde

Leiligheten ligger på enden i tredje etasje, og har to overbygde balkonger på hver sin side. Den største terrassen er plassert utenfor stuen, med strålende utsikt og et areal på ca. 13 kvm. En stor markise er montert, og balkongen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. På motsatt side har terrassen adkomst fra kjøkkenet, utstyrt med markise og stikkontakter. Terrassen måler ca. 8 kvm, og siden uteplassene ligger på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.

#### Teknisk

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og wc-rom. En 134 liters varmtvannsbereder fra 2022 er plassert på badet. Sikringsskapet er utstyrt med både skru- og automatsikringer. Enkelte vinduer ble skiftet i 2016/17.

#### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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**

Hvitevarer medfølger ikke.

#### **Parkering**

Det følger med egen garasjeplass i et felles anlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Sparebank 1

#### **Polisenummer**

630452088-1

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Vegglamper på soverom 1 medfølger ikke.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.



## Energi

### Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badetrommet.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Rød

## Økonomi

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

Kr 4 200 000

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 3 639

### Eiendomsskatt år

2025

### Formuesverdi primær

Kr 1 083 272

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 333 089

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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

**Eierbrøk**

264/36401

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles Vedlikehold, Snøbrøyting, Trappevask og Kabel-TV

Fellesutgifter vil øke til kr 4655 fra den 01.07.2025

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 250

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 27 413

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 17 587

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Skysset Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

971268247

### **Om sameiet**

Det er blitt skiftet panel på sykkel skuret i Blokk 5. På begynt og skal i gang med rehabilitering av avløpsrør rørfornyng. En god del av utstyret til garasjeporter er utskiftet i 2023. Det er også blitt skiftet ut 2 stk avtrekksvifter på taket i blokk 1 og 5.

Vedlikehold 2024-2028

Asfalt legges parkeringsplass mellom blokk 1 og 3. Skifte panel på sykkelsturene.  
Utskifting av plater i toppetasjer. Drenering utenfor blokk 5.

Det ble gjennomført dugnader i alle blokkene i 2023

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiets långiver: Sparebank 1

Saldo: 8.625.970

Nedbet. Dato: 03.03.30

Rentesats: 7,40%

#### **Forkjøpsrett**

Ingen Forkjøpsrett

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Sandberg Regnskap AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3, bruksnummer 261, seksjonsnummer 156 i Nittedal kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3232/3/261/156:

22.01.1971 - Dokumentnr: 321 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:261

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1971 - Dokumentnr: 5045 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:1

Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:261

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1992 - Dokumentnr: 14910 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3232 Gnr:3 Bnr:261

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2025 - Dokumentnr: 141298 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

25.03.1986 - Dokumentnr: 2850 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 156

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 264/36401

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 168 SEKSJONER

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.10.1973.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.10.1973.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse og konsentert småhusbebyggelse iht Kommunens reguleringsplan, "del av skyset", "Skyset skog" og "Golfbane på skyset gård, gnr 3, gnr 7."



Pågående reguleringsplaner som kan påvirke eiendommen:  
"Helinga 5"

For mer informasjon anbefaler vi å besøke Oslo kommunes portal for saksinnsyn:  
<https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/politikk-og-organisasjon/handlingsplan-og-budsjett/>

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## 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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 200 000 (Prisantydning)

---

27 413 (Andel av fellesgjeld)

---

4 227 413 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

105 670 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

107 020 (Omkostninger totalt)

117 920 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 720 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 334 433 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 345 333 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 348 133 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 107 020

#### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 dekningsalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 4 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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



Albertine Schaug  
Eiendomsmegler  
albertine.schaug@aktiv.no  
Tlf: 468 09 448

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 638 09 072

**Salgsoppgavedato**  
13.03.2025



Planskissen er ikke i målestokk.



































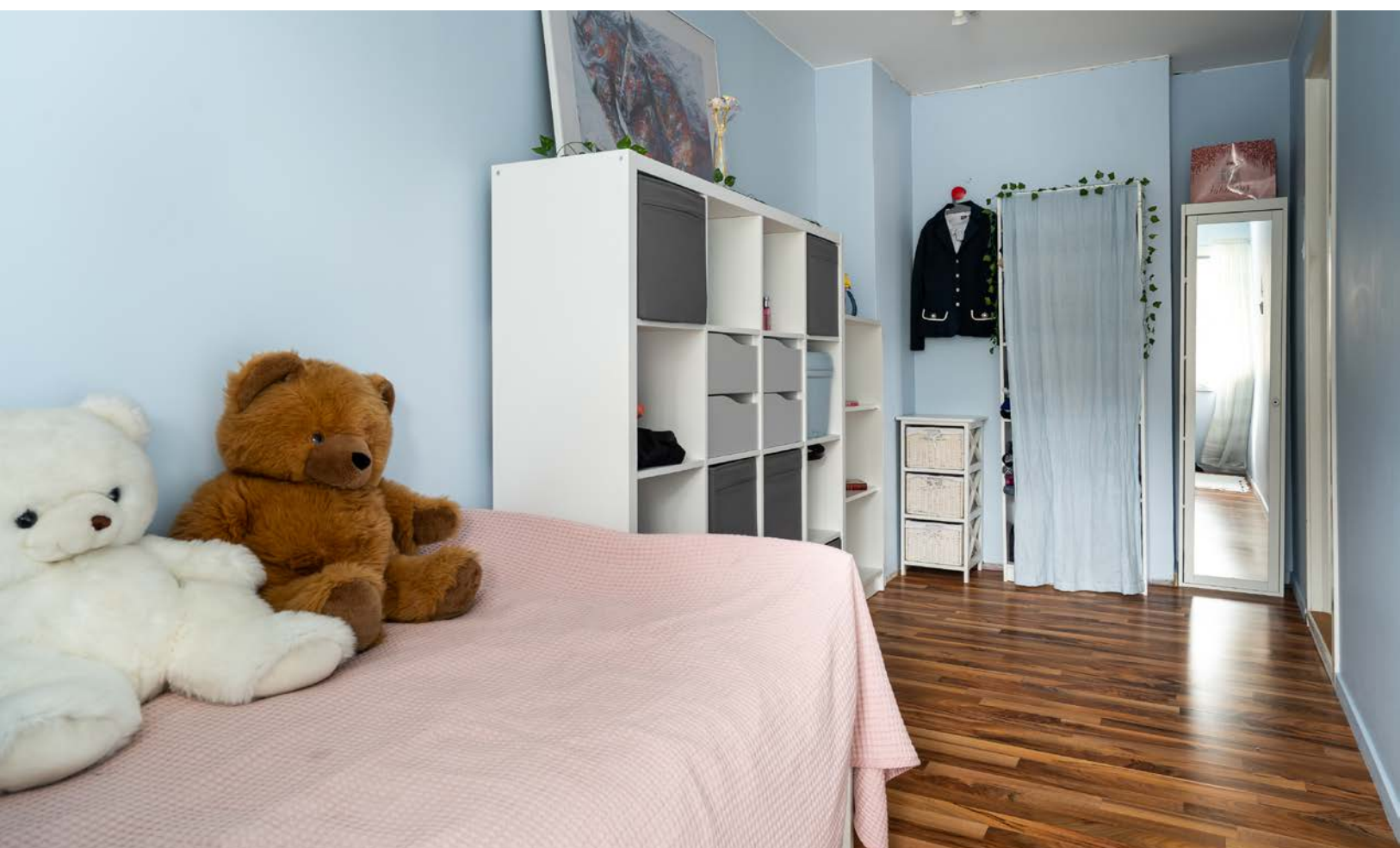


























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skysetveien 5 A, 1481 HAGAN

 NITTEDAL kommune

 # gnr. 3, bnr. 261, snr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 94 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 13907-2815

Referansenummer: UN1396

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takspartner.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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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
- løspore 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, stikktaginger, opplysninger fra rekvirent 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 3.etasje.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av 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 med 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.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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 såler. Grunnmur av betong. Fasadevegger med bindingsverk med panel på balkongdel samt partier med steinplater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006,2016/17

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2006.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 13m2.  
Utgang fra kjøkken til en balkong på 8m2.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminatgulv.  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malte plater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong.

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

### SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulv: klikk vinyl.

Vegger: Malte tapetserte flater

Himling: Malte glatte flater.

Innredning: Vannklosett, under skap med servant, speil og lys.

Lufting: Mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg 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.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse

# Beskrivelse av eiendommen

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. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet og er på 134 liter.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

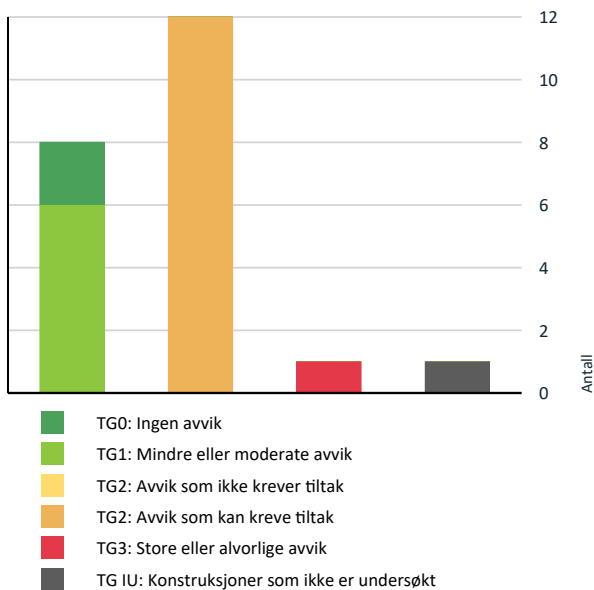
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering, dette gjelder deler av ett soverommet, dette soverommet er blitt større. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

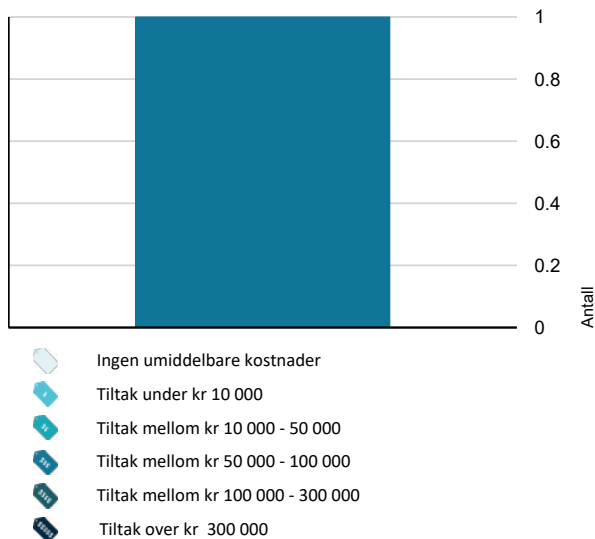
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

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.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1972

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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 såler. Grunnmur av betong. Fasadevegger med bindingsverk med panel på balkongdel samt partier med steinplater.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006,2016/17

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

### TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører fra 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 13m<sup>2</sup>.

Utgang fra kjøkken til en balkong på 8m<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.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 91 og 108 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

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.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malte plater.

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 møblement, bilder og hyller.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

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

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm igjennom rommet

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm igjennom rommet.

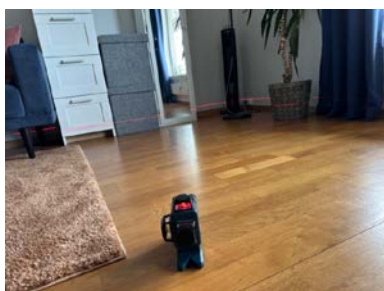
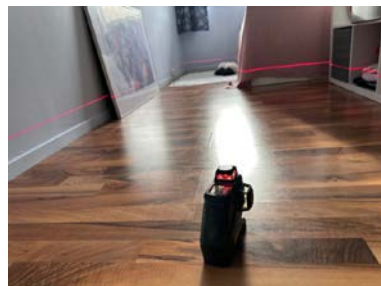
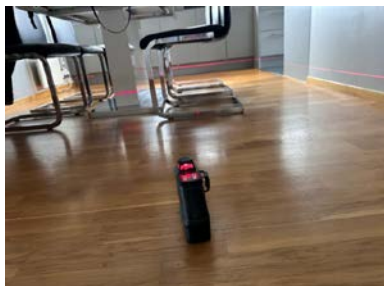
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom/lagring tar i karm. Dør til wc med noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres. Ingen umiddelbar kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

# Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.  
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.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

## 3. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.  
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

## 3. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)

Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).

Rensing og ny liming:

Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.

Fuging:

Reetablere fugene etter at limet har tørket.



# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket av eldre type uten klemring eller synlig membran. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre sluk og membran med større risiko for vannlekkasje.

Tettesjikt i gulv har passert sin normalt forventede brukstid og totalrehabilitering må påregnes. Vær spesielt oppmerksom på fuktproblematikk ved endret/økt belastning. Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse. TG 3. er satt grunnet alder og usikkerhet om hvor lenge tettesjikt kan holdes tett.

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 3. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

## 3. ETASJE > BAD

### **TG 2** Ventilasjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 3. ETASJE > BAD

### **TG IU** Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator ikke registrert tegn til fuktskade

#### 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.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereider. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vannrett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er dårlig avtrekk på befaringdag.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dette bør undersøkes nærmere/rense vifte.

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTRUM

#### **TG 2** Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv: klikk vinyl.

Vegger: Malte tapetserte flater

Himling: Malte glatte flater.

Innredning: Vannklosett, under skap med servant, speil og lys.

Lufting: Mekanisk avtrekk.

#### **Vurdering av avvik:**

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Klikk vinyl har løsnet enkelte steder.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

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

Røropplegg 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.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

## TG 2 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.

Røropplegg 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. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

## TG 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.

## TG 1 Varmtvannstank

Bereider er plassert på badet og er på 134 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Andre installasjoner

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

## TG 2 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

*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 automatsikringer og skrusikringer.

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.

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

3. 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

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

Ja

5. 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 foreligger ikke 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.

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 Stemplett 2015.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	94			94	21
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>94</b>	<b>2</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, Kjøkken, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/lagring, Entré, Stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass til boligen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering, dette gjelder deler av ett soverommet, dette soverommet er blitt større. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### 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>	94	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Jo Henrik Stigen Grete Sundserh	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	3	261	0	156	38148.2 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Skyssetveien 5 A

### Hjemmelshaver

Sundseth Siv

### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

### Eierandel

264 / 36401

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og barnevennlig på Hagan med kort gangavstand til off.komm., barnehager, skole på alle trinn, Hagan Senter og ca 20 min til Oslo sentrum med bil.

Flere populære badeplasser i gangavstand. Kort vei til marka med flotte ski- og turløyper med direkte tilknytning til løypenett i Lillomarka/Nordmarka. Lysløype ved Slattum skole. Kun 15 min med bil til Varingskollen alpinesenter som er et skieldorado for store og små. Golfbane både på Skysset, Hauger og i Hakadal.

### 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

Sameiet eier tomten på 38 148,20m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent 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.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	18.11.1970		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Megler	06.03.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eier	04.03.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UN1396>

## 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>	
1204250026	
<b>Selger 1 navn</b>	
Siv Sundseth	
<b>Gateadresse</b>	
Skyssetveien 5A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HAGAN	1481
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	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	romerike sparebank
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250026

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Sundseth	bb0857700b0f34f7637765 8cdc949675df04aa14	03.02.2025 16:54:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

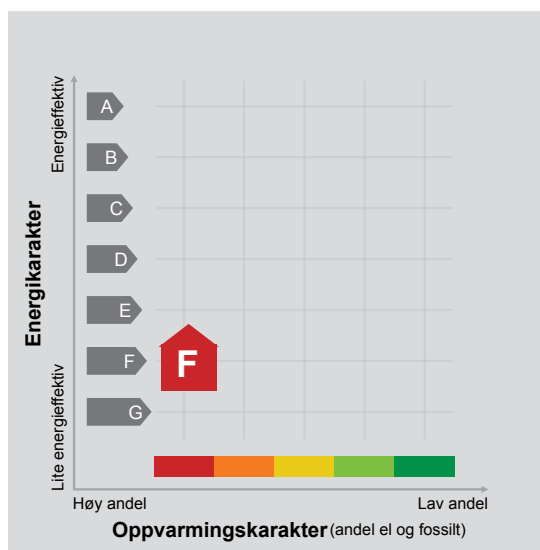
Document reference: 1204250026

- 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	Skysetveien 5A
Postnummer	1481
Sted	HAGAN
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	261
Seksjonsnummer	156
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6906303
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-75038
Dato	03.02.2025



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

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

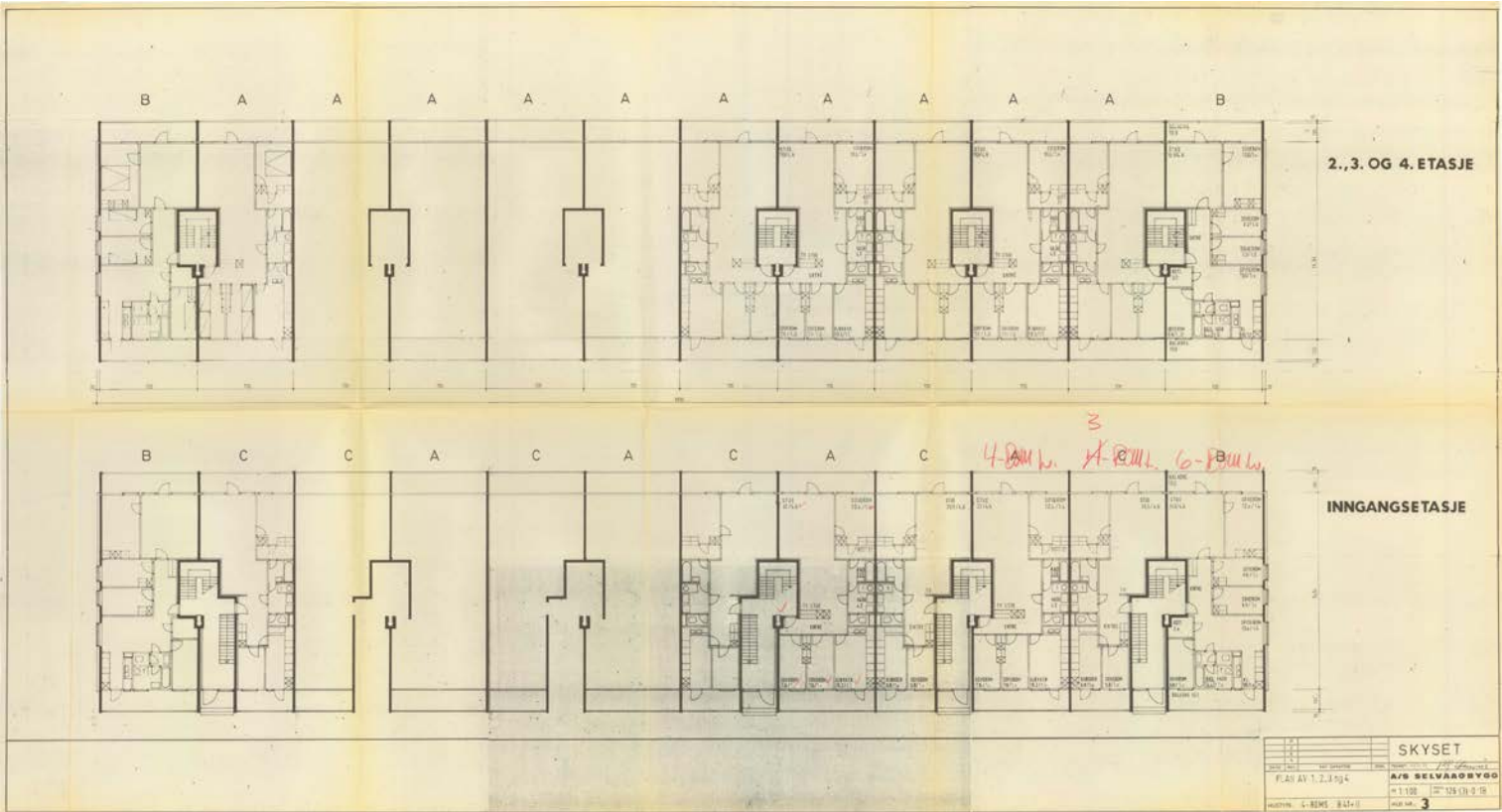
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Handelsflåtens Borettslag  
v/Adv. J.O.Jensen  
Christiania Bank & Kreditkasse  
Stortorvet 7  
OSLO 1

Journalnr.

118/70

Dato, avsluttende synsforr.

Brev av 28.9.73.

Arbeidssted	Skyset, gnr. 3, bnr. 261, 1480 Slattum
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	3 stk. boligblokker med 168 leiligheter.
Byggherre	Handelsflåtens Borettslag v/Adv. J.O.Jensen Christiania Bank & Kreditkasse, Oslo
Byggemelder	A/S Selvaag Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Ansvarshavende	O.ing. K.Monrad Hensen, c/o Selvaag Bygg

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Nittedal

den 16.10.1973.

*[Signature]*  
for Bygningssjefen, Alf Ravatn, avd.ing.

*[Signature]*  
Knut Hauge, bygn.kontr.

## Sandberg Regnskap AS

Destilleriveien 11  
1481 Hagan

Vår ref: 1204250026  
Lillestrøm, 03.02.2025

### Megleropplysninger på Skyssetveien 5A - gnr. 3, bnr. 261, snr. 156 i Nittedal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Siv Sundseth	Skyssetveien 5 A, 1481 Hagan	08.06.1977

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn IVAR SVENOVSEN	Tlf.	E-post. SKYSETBOLIGSAMEIE@GMAIL.COM		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 3	Bnr. 261	Snr. 156	Kommune NITTEDAL	
Sameiets org.nr:	971 268 247		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. SPAREBANK?, 630452088-1				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		



Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	FØLGER KØPET				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr ETTER BRUK		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? ETTER SØKNAD			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 SPAREBANK 1	8.625.970	03.03.30	7,40%		
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 27.413	pp. 31.12.24			
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 5.459.850	Kr 17.587 31/12-24		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4.249,60	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20	Fellesutgiftene inkluderer: FELLES VEOL. HOLD, SINKING/ODING, TRAPPENASK, KABEL-TV			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr 4.654,56	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1/7-25		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	196	Seksjonens renteutgifter kr:	1984		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 5.400	Kontonummer for betaling: FAKTURA
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 1.980	Kontonummer for betaling: FAKTURA
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

## For Sandberg Regnskap AS

NITTEBOE 3/2-25

Sted, dato

  
 Signatur


 Sandberg Regnskap AS  
 Autorisert regnskapsføringsbyrå NARF

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post  
 nils.erling.bleikvassli@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
 for Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Nils-Erling Bleikvassli  
 Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
 nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

# INNKALLING

## TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Tirsdag 23 april 2024 KL 1900 I FOLKES HUS HAGAN

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1.KONSTITUERING

- A. Godkjennelse av fremmøtte sameiere og fullmakter.
- B. Valg av møtesekretær.
- C. Valg av 2 sameiere til og undertegne protokollen .
- D. Spørsmål om møtets lovlige innkalling.

#### 2.Styres redegjørelse 2023.

#### 3.Regnskap for 2023.

#### 4.Budsjett for 2024 med 10% økning av fellesutgifter.

#### 5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023.

#### 6.Forslag til Årsmøte . Sakene ligger med innkallingen.

#### 7.Valg.

- A. 1 . Styremedlem for 2 år
- B. 2 .Varamedlemmer 2 år
- C . Styreleder for 2 år.

Valgkomite: 1 år

Åpen time der beboere kan ta opp saker av felles interesse.

Skyset den 3 april 2024

Styret

**STEMMESEDDEL NR 1.**

**1 Styremedlem 2 år**

-----

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**STEMMESEDDEL NR 2.**

**2 VARAMEM 2 ÅR.**

-----

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Stemmesedel nr 3**

**Styreleder for 2 år**



## FULLMAKT.

UNDERTEGNEDE GIR HERVED,-----

FULLMAKT TIL OG MØTE OG AVGI STEMME PÅ ÅRSMØTE I  
SKYSET BOLIGSAMEIE DEN 23 April 2024.

NAVN.-----

ADRESSE.-----

## FREMMØTESEDDEL.

MEDTAS I UTFYLTSTAND PÅ ÅRSMØTE DEN 23 april 2024.

NAVN.-----

ADRESSE-----

.

Riv av Fremmøteseddel Og lever den ved ankomst .

# Resultatregnskap 2023 Skyset Boligsameie

## Resultatregnskap

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter:</b>				
Innbet. Fellesutgifter		6 748 009	6 723 279	7 077 158
Utleie vaktmesterleiligheten		144 000	144 000	160 884
Utleie barneparken		48 000	48 000	51 000
Gevinst ved slag av traktor			146 171	
Garasjeleie/parkering		343 200	343 000	343 400
Refusjon fra strømladere		207 185	114 745	174 000
Diverse inntekter		-11 872	-7 850	
<b>Sum Inntekter</b>		<b>7 478 523</b>	<b>7 511 345</b>	<b>7 806 442</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	2	791 294	798 637	800 000
Gårdslys/varme garasjer		517 300	426 858	450 000
Container/søppeltømming		10 750	19 650	20 000
Snørydding/vinterutgifter		118 373	81 900	90 000
Renhold/trappevask		336 004	325 027	350 000
Anskaffelser	3	13 454	25 220	40 000
Vedlikehold	4	505 643	943 569	600 000
Forretningsførsel	5	85 301	86 686	100 000
Revisjon	6	24 625	23 667	30 000
Bilgodtgjørelse		36 083	42 615	35 000
Kommunale avgifter		2 207 153	2 047 165	2 346 000
Forsikringspremier		411 576	405 379	430 000
Radio - tv anlegg		498 824	461 664	520 000
Avskrivninger	7	121 726	99 141	50 000
Andre kostnader	8	297 842	239 349	160 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 975 945</b>	<b>6 026 529</b>	<b>6 021 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 502 578</b>	<b>1 484 816</b>	<b>1 785 442</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader:</b>				
Renteinntekter		40 918	22 067	0
Kundeutbytte Sparebank 1		6 563	6 283	
Rentekostnader		597 179	442 597	600 000
Purregebyrer		-132	70	
<b>Sum finansinntekter/-kostnader</b>		<b>549 566</b>	<b>414 317</b>	<b>600 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>953 011</b>	<b>1 070 500</b>	<b>1 185 442</b>
<b>Disponering av årets resultat:</b>				
Til egenkapital	9	953 011	1 070 500	1 185 442
<b>Sum disponering av årets resultat</b>		<b>953 011</b>	<b>1 070 500</b>	<b>1 185 442</b>

# Resultatregnskap 2023 Skyset Boligsameie

## Balanse


EIENDELER	Noter	Utgående balanse 31.12.2023	Inngående balanse 01.01.2023
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	27 867	27 867
Driftsmidler	7	851 785	973 511
<b>Sum Anleggsmidler</b>		<b>879 651</b>	<b>1 001 377</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser fellesutgifter	10	46 356	48 906
Forskuddsbet kostnader	11	501 027	217 041
Andre korts.fordringe (Chargeup)		23 340	
Kontanter		10 000	10 000
Bank		4 470 974	4 512 753
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 051 697</b>	<b>4 788 700</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 931 348</b>	<b>5 790 076</b>

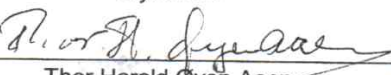
# Resultatregnskap 2023 Skyset Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	Utgående balanse 31.12.2022	Inngående balanse 01.01.2022
<b>Egenkapital:</b>			
Egenkapital	9	-3 639 553	-4 592 564
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 639 553</b>	<b>-4 592 564</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig lån	12	8 625 970	9 791 286
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 625 970</b>	<b>9 791 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		594 732	272 905
Forskudd fellesskift	10	75 441	55 616
Skyldig off. myndigheter		50 268	63 338
Påløpne renter		160 401	134 308
Annen kortsiktig gjeld	13	64 089	65 188
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>944 931</b>	<b>591 355</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 570 901</b>	<b>- 10 382 641</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>5 931 348</b>	<b>- 5 790 076</b>

Nittedal 13/02/24

I styret for Skyset Boligsameie

  
 Ivar Svendsen  
 Styreleder

  
 Thor Harald Øyen Aasen  
 Styremedlem

  
 Erik Bråten  
 Styremedlem

  
 Tage Godtland  
 Styremedlem



## NOTER 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og i tråd med norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk. Regnskapslovens regler for små foretak er fulgt.

Skattetrekk

Det er satt av Kr. 28057 til dekning av skyldig skattetrekk

Klassifisering:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

### Note 2 – Personalkostnader

5000 Lønn	491 800
5005 Overtid	8 800
5020 påløpne feriepenger	64 088
5252 Ulykkesforsikring	1 609
5253 Yrkesskadeforsikring sk.pl del	414
'5390 Annen oppg.godtgjørelse (tlf)	4 392
5395 Kontorgodtgjørelse	1 800
5290 Motkonto gruppe 52	-5 864
5330 Godtgj. til styret	105 000
5410 Arbeidsgiveravgift	87 402
5411 Arb.g.avg. Påløpte feriepenger	9 036
5510 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	8 407
5920 Yrkesskadeforsikring	4 324
5900 Gave til ansatte	10 000
5990 Annen personalkostnad	86
<b>Sum</b>	<b>791 294</b>

Gave til ansatte er gavekort i julegave.

Godtgjørelse til styret utgjorde i 2023 Kr. 105.000,-

Selskapet har 3 ansatte på deltid, noe som utgjør 1,0 årsverk.

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

### Note 3 Anskaffelser

6685 Verktøy/Gårdsutstyr	-
6805 Lyspærer/el. Matr.	3 707
6570 Arbeidstøy	9 747
<b>Sum</b>	<b>13 454</b>

### Note 4 Vedlikehold

6600 Vedlikehold bygninger	208 045
6610 Vedlikehold garasjer	114 961
6615 Vedlikehold rør vvs	18 435
6620 Vedlikehold utstyr	27 501
6630 Vedlikehold uteanlegg	67 001
6640 Vedlikehold elektrisk	-
6655 Vedlikehold drift maskiner	35 594
6690 Vedlikehold annet	34 106
<b>Sum</b>	<b>505 643</b>

**Note 5 Forretningsførsel**

6705 Honorar Sandberg Regnskap	85 301
<b>Sum</b>	<b>85 301</b>

**Note 6 Godtgjørelse til revisor**

6701 Revisjonshonorar	24 625
-----------------------	--------

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 7 – Avskrivninger**

	Ladeanlegg el-biler	Vaktmesterleil.	Plenetraktor	Kramer traktor	Totalt
Anskaffet år	2020	1986	2015	2022	
Antatt levetid			10	10	
Akkumulert kostpris 01.01.	331708,5	27 867	92 500		452 075
+Tilgang 2023		-		695 000	695 000
Akkumulert kostpris pr. 31.12	331 709	27 867	92 500	695 000	1 147 075
Samlede avskrivninger 01.01	75 208	-	64 698	5 792	145 698
Avskrivninger 2023	42 976		9 250	69 500	121 726
samlede avskrivninger 31.12.	118 184		73 948	75 292	267 424
Avgang 2023					
Bokført 31.12	213 525	27 867	18 552	619 708	879 651
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>42 976</b>		<b>9 250</b>	<b>69 500</b>	<b>121 726</b>

Vaktmesterleiligheten er bolig og avskrives således ikke.  
Ladeanlegget er ferdigstilt og avskrives over 7 år.

**Note 8 - Andre kostnader**

6280 Dugnad	7 267	
6300 Leie lokaler	28 000	(Inkluderer leie av parkering for 2022 og 2023 som ikke var fakturert)
6420 Leie datasystemer	13 667	
6510 håndverktøy	-	
6540 Inventar	8 413	
6550 Driftsmaterialer	35 659	
6687 egenandel forsikring	-	
6790 17 mai spilling	5 000	
6800 Rekvisita styret	19 368	
6810 Data/edb kostnad Chargeup	61 882	
6820 Trykksak	-	
6900 Mobiltelefon	15 338	
6940 Porto	9 415	
7000 Drivstoff/olje maskiner	24 651	
7040 forsikring maskiner	13 310	
7140 Reisekostn. Ikke oppg. Pliktig	1 166	
7420 Gaver	400	
7700 styre og årsmøte	19 719	
7750 Eiendomsskatt	3 815	
7770 Bank og kortgebyrer	9 413	
7772 Gebyr Inkassobyrå	1 104	
7790 Diverse utgifter	20 253	
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>297 842</b>	

**Note 9 - Egenkapital**

	EK pr. 01.01.	Endringer	EK pr. 31.12
Opptjent egenkapital			
Overført sameiekapital	-4 592 564	953 011	-3 639 553
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 592 564</b>	<b>953 011</b>	<b>-3 639 553</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 592 564</b>	<b>953 011</b>	<b>-3 639 553</b>

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

**Note 10 Felleskostnader**

Til gode fellesutgifter 31.12	46 356
Forskuddsbet. Fellesutgifter 31.12	75 441

**Note 11 Forskuddsbetalte kostnader**

Forsikringer	109 899
Radio & Tv-anlegg 1 kvartal 2023	130 536
Renovasjon jan feb 24	260 592
<b>Sum</b>	<b>501 027</b>

**Note 12 - Langsiktig lån**

Kreditor	Sparebank 1
Lånenummer	9001.83.41882
Lånetype	annuitet
Opptaksår	2015
Løpetid	15 år
Rentesats p.t.	7,40 %
Beregnet innfridd	03.03.2030
Opprinnelig beløp	18 500 000
Lånesaldo 01.01.	9 791 286
Avdrag i perioden	1 165 316
<b>Lånesaldo pr. 31.12</b>	<b>8 625 970</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 799 390

Lånet er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar /sikkerhet for låneopptaket.

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

2920 Skyldig feriepenger	64 089
<b>Sum</b>	<b>64 089</b>



# Styres redegjørelse

## Skyset boligsameie 2023

### Styret 2023

Styreleder:	Ivar Svendsen	1 D på valg
Styremedlemmer:	Erik Bråten	5 B ikke på valg
	Thor H Øyenaen	5 E ikke på valg
	Tage Godtland	5 F på valg
Varamedlemmer:	Bjørn Sand	1 A Ikke på valg
	Lena A Nebbenes	3 B ikke på valg
	Ove Sæther	5 E På Valg
	Arne Olstad	5 F På Valg
Valgkomité:	Anita Bergli 3 A	
	Astri Tøsse 1 G	

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen med og til beste for seksjonseiere. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø mer enn hva vanlig for denne virksomhet.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nye ansettelser.

### Møter

Det har vært avholdt 1 ordinært sameiermøte (19 april 2023) og 9 styremøter i 2023.

### Eiendommen

#### **Vedlikehold i 2023:**

.Skiftet panel på sykkel skuret i Blokk 5 .På begynt og skal i gang med rehabilitering av avløpsrør rørfornyng ,er i kontakt med firma om dette .Får en pris ut på vinteren . En god del av utstyret til garasjeporter er utskiftet i 2023.Skiftet ut 2 stk avtrekksvifter på taket i blokk 1 og 5.

#### **Vedlikehold 2024-2028**

„Asfalt legges parkeringsplass mellom blokk 1 og 3 .. Skifte inn noen plater i endevegger .Den jobben er bestilt .Skifte panel på sykkel skurene baksiden på alle sykkel skurene .Utskifting av plater i toppetasjer . En del arb bak sykkel skur i blokk 3.Drenering utenfor blokk 5.Så må vi se på hvordan vi gjør det videre med rørfornyng. Vi må også se vanntilgang til ende leiligheter i år har det vert ekstrem kulde og da fikk vi en del trøbbel.Styret regner med at vi kommer tilbake med hva vi videre må gjøre med rørene i avløpssystemet. I et ekstra Årsmøte.i 2024.





## Strøm og Vannforbruk i 2023.

Strømforbruket i 2023 var på 215 275kwt en økning på 36696 fra 2022. Vann forbruket gikk ned med 264m3 .

---

### Økonomi

Renten på rehabiliteringslånet (Spare Bank 1) til sameiet var ved årsskiftet 7,150 %.

Egenkapitalen etter overføring av årets overskudd er negativ med kr. 4 592 564

Dette skyldes rehabiliteringsarbeidene som ble gjennomført i 2005 og 2006, og som er finansiert ved opptak av lån.

Renter og avdrag vil bli dekket av innbetaling av fellesutgifter fra sameierne.

Styret anser at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskap

### Brann sikkerhet.

Husk på at på kjøkken siden må det ikke settes noe foran den luken som er rømningsvei.

Styret henstiller alle sameiere å sjekke Røykvarslere og Brannslukkere i leiligheten.

### Forsikring av bygning og utstyr

Beboere må selv sørge for å tegne egen innbo og løsøreforsikring.

Boligsameiet har sine forsikringer hos Fremtind Forsikring AS Kunde nr 2354508 Ring 02300 ved skade.

### Vannlekkasjer

Beboere skal melde fra straks til forsikringsselskapet Fremtind Forsikring AS når vannlekkasjer/skade oppdages. .

### Trappevask

. Det er Fortuna renhold AS som vasker nå . Leko Matter skifter matter i oppgangen . Om vinteren hver 2 uke om sommeren hver 4 uke.

### Husorden.

. ,.Styret ber beboere etterleve gjeldende husordensregler .og REGLER FOR DYREHOLD .

### Søppeltransport

Ivar Svendsen har kjørt 177 lass til Bøler avfall stasjon og andre stasjoner ..

### Kabeltv.

. Kabel tv vi betaler kr 520 000 pr år.

### Nye Sameiere

9 overdragelser av leiligheter i 2023.

### Vaktmesterleiligheten

Sameiet har utleiekontrakt på den fra 1005 2022.

### Barnehagen

Sameiet har utleieavtale med Parken Barnehage V/ Inger-Lise Melby.



Barnehagen er selv ansvarlig for drift og uteområder  
Ny kontrakt fra den 01012024. Der er en indeksregulert med 6 %.

#### Parkering på boligsameiets område

Styret henstiller alle til å følge regelverket for dette og oppsatte skilt.

.

#### Dugnad

Det ble gjennomført dugnader i alle 3 blokkene i 2023.

Det ble utført god innsats av de få som bidro, styret oppfordrer til deltagelse på dugnadene.

-

#### Vaktmester

En stor takk til Arne og Kim Andre for meget bra utført arbeid i 2023.

Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt ansettelsesforholdet som er i strid med arbeidsmiljølov.

#### 17 mai

Tradisjonen tro spilte Søndre Nittedal skolekorps for oss.

#### **Traktor og utstyr**

Vanlig service og EU kontroll er ut ført. .Vi har skiftet inn den gamle traktor med en ny.

#### **Snørydding. Der rydder Jon Arild Huseby.**

#### Forretningsfører

Sameiets forretningsfører er Sandberg Regnskap AS der Daglig leder er Cathrine H Sandberg tlf 46 68 07 78. Holder til i Arcus-bygget.på Gjelleråsen Besøksadresse Destilleriveien 11 14 81 Hagan postadr Postboks 64 1483 Hagan.

Hagan/3 . Februar 2024

Ivar Svendsen  
Styreleder

Erik Bråten  
Styremedlem

Thor Øyen Aaen  
Styremedlem

Tage Godtland  
Styremedlem

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skyset Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert Skyset Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på kr. 953.011. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti



for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Strømmen, 26. februar 2024  
Blom & Fossan as

Gunnar Fossan  
Statsautorisert revisor



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Fossan, Gunnar**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

02/26/2024 09:34:34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.





Ivar Svendsen &lt;skysetboligsameie@gmail.com&gt;

**Forslag til sameiermøtet 2024**

1 e-post

mette@anetreet.com <mette@anetreet.com>  
Til: Skyset sameie <skysetboligsameie@gmail.com>

24. februar 2024 kl. 22:01

Hei

Forslag til sameiermøtet 2024: Det er ønskelig med porttelefon/callingsystem slik at oppgangsdøra er åpen kun ved behov - når man går ut og inn av oppgangen og ved flytting - og ikke slik som nåværende praksis, at oppgangsdøra er åpen til nesten alle døgnets tider. Med porttelefon/callingsystem gjør vi sameiet tryggere ved at vi får mer kontroll på hvem som kommer seg inn i oppgangen, sameiet blir derfor også mer innbruddsikkert. I dag er praksisen slik at det mesteparten av døgnet er fri tilgang oppgangsområdet og eventuelle åpne dører til kjeller og leiligheter.

I dag finnes det flere løsninger på porttelefonsystem. Det finnes god gammeldags ringeklokkepanel uten callingsystem, som prismessig er en del rimeligere enn porttelefon med callingsystem. Men det finnes også enda rimeligere mobile porttelefonløsninger hvor man ikke trenger dyre koblinger eller ringetablåpaneler. Man kan da åpne døra med telefonen. Har man ikke smart-telefon, er det også fortsatt mulig å bruke en god gammeldags nøkkel.

Mvh  
Mette Værnes



Ivar Svendsen &lt;skysetboligsameie@gmail.com&gt;

**Forslag**

1 e-post

Stian Granheim <stian.granheim@hotmail.com>  
Til: Ivar Svendsen <skysetboligsameie@gmail.com>

20. november 2023 kl. 20:39

Hei

Elbil ladere er ofte opptatt, kjøpe lader til egen parkering er uforholdsmessig dyrt.

Ønsker da to eller fire ladere på stolpe ved blokk 5 nær strømskuret.

Hilsen Stian 5A



Ivar Svendsen &lt;skysetboligsameie@gmail.com&gt;

**Forslag til sameiet møte 2024**

1 e-post

Aisha Chaudhry &lt;aisha.chaudhry04@gmail.com&gt;

21. januar 2024 kl. 19:55

Til: "skysetboligsameie@gmail.com" &lt;skysetboligsameie@gmail.com&gt;

Hei,

Jeg ønsker å sende inn forslag til sameiermøte 2024:  
Er det mulig å få rampe for verne vogner ved inngangstrappene?  
Det er tungt å få opp og ned barnevogn, spesielt vinter.

Mvh  
Aisha Chaudhry

**Forslag til sameie møte Tirsdag den 23 April 2024.****Vedtekts endring 2 stk og Husordensregler 1 stk****Tillegg § 14****Kortidutleie fra 1 januar 2020****Er kortidsutleie lov i 60 døgn i året, maks 30 døgn sammenhengende.****Kamra Overvåking av kjellere og Garasjer.****Husordensregler for Skyset Boligsameie der legger vi inn 60 dager korttidsutleie ned fra det som er nå 90 døgn til 60 døgn .****Styret.**

Sak til styret

Jeg ønsker å ta opp korttidsutleie via AirBnB, og hva slags ulempe og skade dette påfører meg som nabo.

Under min eierseksjon pågår det korttid- og langtidsutleie av leiligheten ifm. utleie via AirBnB. Leieforhold har varighet fra noen dager til utleieforhold som varer over flere uker om gangen. Jeg bor i leiligheten rett ovenfor. Utleien av leiligheten medfører mye ekstra støy i forhold til når eierne selv oppholder seg der. Det er støy og bråk ofte til langt på natt i både ukedager og i helger. Det har vært flere episoder de siste årene hvor deres leietagere har festet og bråket til langt på natt. Jeg måtte også ringe politiet ved en anledning, da leietagerne nok en gang holdt oss våkne en natt midt i uken. Da hadde problemet med støy for daværende leietagere vært vedvarende over flere uker. Det ble meldt om bråk og støy til eierne av leiligheten, uten at dette medførte at leietagerne forholdt seg til sameiets reglement i forhold til når det skal være stille i blokken.

Eierne av leiligheten mener at jeg skal gå direkte til leietakerne å klage når de ikke er stille på kveldene og nettene. Jeg synes at dette er veldig ubehagelig, spesielt med tanke på at jeg aldri vet hva slags folk som befinner seg i leiligheten deres. Videre mener jeg at det er deres ansvar som eier og utleier å sørge for at sameiets ordensregler overholdes av leietakerne.

I eierseksjonsloven § 25 heter det: "Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte." Korttidsutleien og langtidsutleien av leiligheten lokalisert under meg medfører mye støy og er en belastning for meg da jeg ofte holdes våken av leietagerne deres. Det går ut over søvn og livskvalitet, både for meg og mine barn.

Utleien av ovenfornevnte leilighet medfører stor ulempe og fører til dårligere bomiljø for min familie og meg. Jeg ønsker derfor at muligheten til å leie ut leilighet for korttidsutleie i sameiet opphører. Alternativt at antall utleiedager settes til et minimum av dager per år. Jeg ønsker også å bli varslet når leiligheten leies ut. I varselet ønsker jeg informasjon om når leieforholdet starter, hvor lenge det varer og hva slags leietagere som skal leie (eks barnefamilie, håndverkere, ungdommer etc.). Videre bør det stilles strengere krav til at utleierne til enhver tid er ansvarlige for at leietagerne overholder sameiets ordensregler.

# HUSORDENSREGLER FOR **SKYSET BOLIGSAMEIE**

Revidert: 23 April 2024

## **Innledning**

Husordensreglene skal legge grunnlaget for orden, ro og hygge i hjemmene og i boområdet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

## **Støy**

All unødig støy må unngås til følgende tider: Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 mandag t.o.m. fredag. Fra kl. 18.00 lørdag til kl. 07.00 mandag. Boring i betong er **ikke** tillatt på helligdager og søndager, samt mellom kl. 19.30 og kl. 08.00 på hverdager. Lørdag:10-18 Lovlig å bore i betong.

Unødvendig opphold og bråk i trappeoppgang og kjeller er ikke tillatt.

## **Musikk**

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00. Se for øvrig punkt «støy».

## **Låsing**

Inngangsdørene skal holdes låst etter kl. 22.00.

## **Trapper / Ganger**

Sykler, akebrett/kjelker, ski eller annet er ikke tillatt å hensette i inngangspartiet eller gangene. Dette skal settes i sykkelskurene. Barnevogner kan plasseres i 1.etg. ved trappeoppgangen.

## **Leiligheten**

Ved oppussing i leiligheten der det planlegges inngripen i det eksisterende betongdekket ifm. utskifting av sluk eller tilsvarende, skal det på forhånd varsles styret for godkjenning. Ved oppussing av bad og våtrom skal det også foreligge samsvarserklæring fra ansvarlig utførende for våtrom, samt gjennomføringsplan og beskrivelse av tiltaket. Dette gjelder ikke for enkle oppussingsarbeider som ikke berører bærekonstruksjonene i bygget.

## **Balkongene.**

- \* Det er kun tillatt å sette opp **markiser** med farge: **5173/97**
- \* Beising varsles igangsatt av styret. Den enkelte beboer må selv sørge for at dette blir utført etter satt tidsfrist fra styret.
- \* Risting av tøy eller tepper fra balkonger eller i trappeoppganger er forbudt! Banking av tepper skal foregå på de oppsatte bankestativer.



- \* La ikke tøy/klesvask henge til tørk på balkongen på søndager og helligdager. Det skal ikke henge høyere enn rekkverkets høyde. Det samme gjelder for parabolantenner!
- \* Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill.
- \* Brannrømningsveien mellom leilighetene på kjøkkenbalkongen **MÅ IKKE SPERRES !**

### Vann

Unngå å forlate leiligheten når vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin er i drift.  
Av hensyn til vannforbruket i sameiet, skal ikke vann stå og renne unødige.

### WC

Uvedkommende ting som eks; bleier, sanitetsbind og lignende, må ikke kastes i toalettet.  
Det må kun benyttes toalettpapir ellers vil avløpene gå tett.

### Kjeller

Bruk av åpen flamme i kjelleren er **forbudt**. Bensin og propan er forbudt å lagre i kjelleren.  
Lås døren etter bruk.

Dyrehold: Se egne Regler.

### Søppel

- \* Innpakket husholdningssøppel, glanset papir ( julepapir o.l.) og matavfall i grønne poser skal kastes i restavfallscontainere som er plassert på parkeringsplassene.
- \* Aviser, esker og annet rent papir skal kastes i containere for papiravfall.
- \* Flasker og glass kastes i glass-igloene på parkeringsplassen på Hagan.
- \* Olje- og malingrester må ikke kastes i containere for restavfall. Bokser/spann lukkes og settes i tilhenger som blir plassert utenfor hver enkelt blokk eller leveres på Miljøstasjonene.
- \* Det er ikke lov å hensette/kaste private ting og søppel i kjeller, fellesareal og sameiets område.
- \* Større ting kan kastes i traktortilhengeren, som vil bli plassert ved hver blokk etter tur.
- \* **Oppussing; Bortkjøring av restavfall ved oppussing må den enkelte selv ordne.**

### Parkering

De som har garasjeplass, bes om å benytte denne og ikke parkere på uteplassene.  
Feilparkerte og hensatte uregistrerte kjøretøyer / campingvogner / -biler / hengere m.m. vil bli borttauet for eiers regning og risiko. Bilvask med slange er forbudt på området.

### Dugnad

Styret igangsetter nødvendige dugnader.

### Utleie av Leilighet.

**Utleie av Leilighet skal meldes til Styret .Fra 1 Januar 2020 er Korttidsutleie lov i 60 døgn i året, maks 30 døgn sammen-hengende.**

**Generelt**

Beboerne er helt ut ansvarlige for overfor sameiet for alle skader som påføres sameiet.

**VEDTEKTER  
FOR  
SKYSET BOLIGSAMEIE**

Vedtatt i konstituert medlemsmøte 14. mai 1985

**§1  
NAVN**

Boligsameiets navn SKYSET BOLIGSAMEIE. Boligsameiet består av 168 seksjoner av eiendommen gnr 3, bnr 261 i Nittedal, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 25.3.1985.

**§2  
FORMÅL**

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

1. Ivareta driften av boligsameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og areal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr §9.

**§3  
SKJØTE**

Sameier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på verdien av seksjonen slik den kommer til uttrykk i det opprinnelige innskudd i boligsameiet.

**§4  
RETTLIGE FORHOLD**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14 – fjorten – dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Boligsameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst, av holdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr fraflytting/ overtagelsestidspunkt.

**§5  
SAMEIERMØTE**

Boligsameiets øverste myndighet er Sameiermøte, som avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 14 – fjorten - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 8 – åtte – uker før møtet. For at forslag som er nevnt i §9, annet og tredje ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## §6

### EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 – åtte – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## §7

### STEMMERETT

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

## §8

### DAGSORDEN

På ordinært boligsameiermøte skal behandles:

1. Konstituering. Valg av referent og to til å undertegne protokollen.
2. Årsmelding fra styret.
3. Regnskap med revisors melding.
4. Ansvarsfrihet for styret.
5. Budsjett for kommende år.
6. Innkommende forslag.
7. Valg.

Sameiermøtet ledes av styrets formann/leder eller valgt møteleder. Hvis formann / leder ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

## §9

### AVSTEMMING

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formann / lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:



1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i boligsameie eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring i vedtektene.
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtak ikke i nevnte grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

## **§10**

### **FULLMAKT**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i neon avstemming på sameiermøte om rettshandel ovenfor seg selv eller som eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## **§11**

### **STYRET**

Til å forstå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 4 – fire – medlemmer, med 4 – fire varamedlemmer. Styrets formann / leder velges særskilt. Funksjonstiden er 2 – to – år.

Styret velger innen sin midte varaformann / nestleder og sekretær.

Funksjonstiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløpet. Maksimal sammenhengende funksjonstid for et styremedlem er 6 – seks – år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst 2 – to – år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets formann, evt av valgt møteleder i dennes fravær.

## **§12**

### **STYRETS PLIKTER**

Styret ansetter, sier opp og avsetter vaktmester og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfylder sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 4 – fire – ganger i året.

## **§13**

### **INHABILITET**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i forhandlinger eller avgjørelse av noen spørsmål hvor vedkomme4nde har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse.

## §14

### BEBOERNES PLIKTER

**Beboerne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierne forpliktelser ovenfor boligsameiet.**

**Boligsameies utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.**

**Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.**

**Unnlatelse av å betale de utliknede andeler av fellesutgifter innen 14- fjorten -dager etter påkrav ,ansees som vesentlig mislighold.**

**Korttidutleie fra 1 januar 2020 er kortidsutleie lov i 60 døgn i året ,maks 30 døgn sammenhengende .**

**Kamra Overvåkning Kjellere og Garasjer .**

## §15

**For øvrig kommer < Lov om eierseksjon>til anvendelse.**

# Nabolagsprofil

Skysetveien 5A - Nabolaget Skyset - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Ulverud skole Linje 395, 396	9 min 0.6 km
Strømmen stasjon Linje L1	13 min 9.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 17.1 km
Oslo Gardermoen	30 min

## Skoler

Ulverud skole (1-7 kl.) 428 elever, 19 klasser	19 min 1.3 km
Slattum skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	5 min 2.7 km
Li skole (8-10 kl.) 475 elever, 22 klasser	21 min 1.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	10 min 7.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	16 min 10.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Hagan	12 min
---------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

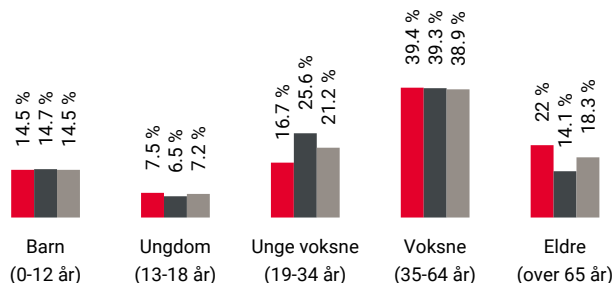
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skyset	1 508	699
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Parken barnehage (2-5 år) 14 barn	1 min 0 km
Espira Snurrefjellet barnehage (0-5 år) 84 barn	2 min 0.2 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 82 barn	17 min 1.2 km

## Dagligvare

Kiwi Hagan	12 min
Coop Mega Hagan Post i butikk, PostNord	13 min 1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



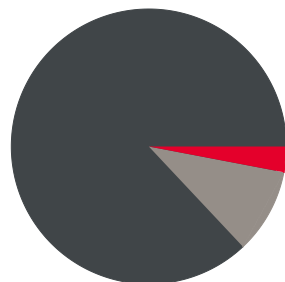
### Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

	Ulverud grendeskole Aktivitetshall, fotball	9 min	0.7 km
	Li idrettsanlegg Ballspill, basket, fotball, friidrett, s...	16 min	1.3 km
	Just Padel Hellerudsletta	8 min	
	Myrens Treningssenter Mosenteret	10 min	

## Boligmasse



■ 3% enebolig  
■ 87% blokk  
■ 10% annet

«Hyggelige naboer, gode skoler og barnehager»

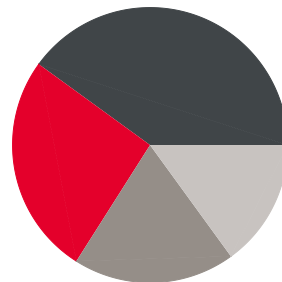
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Hagansenteret	13 min
	Apotek 1 Hagan	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



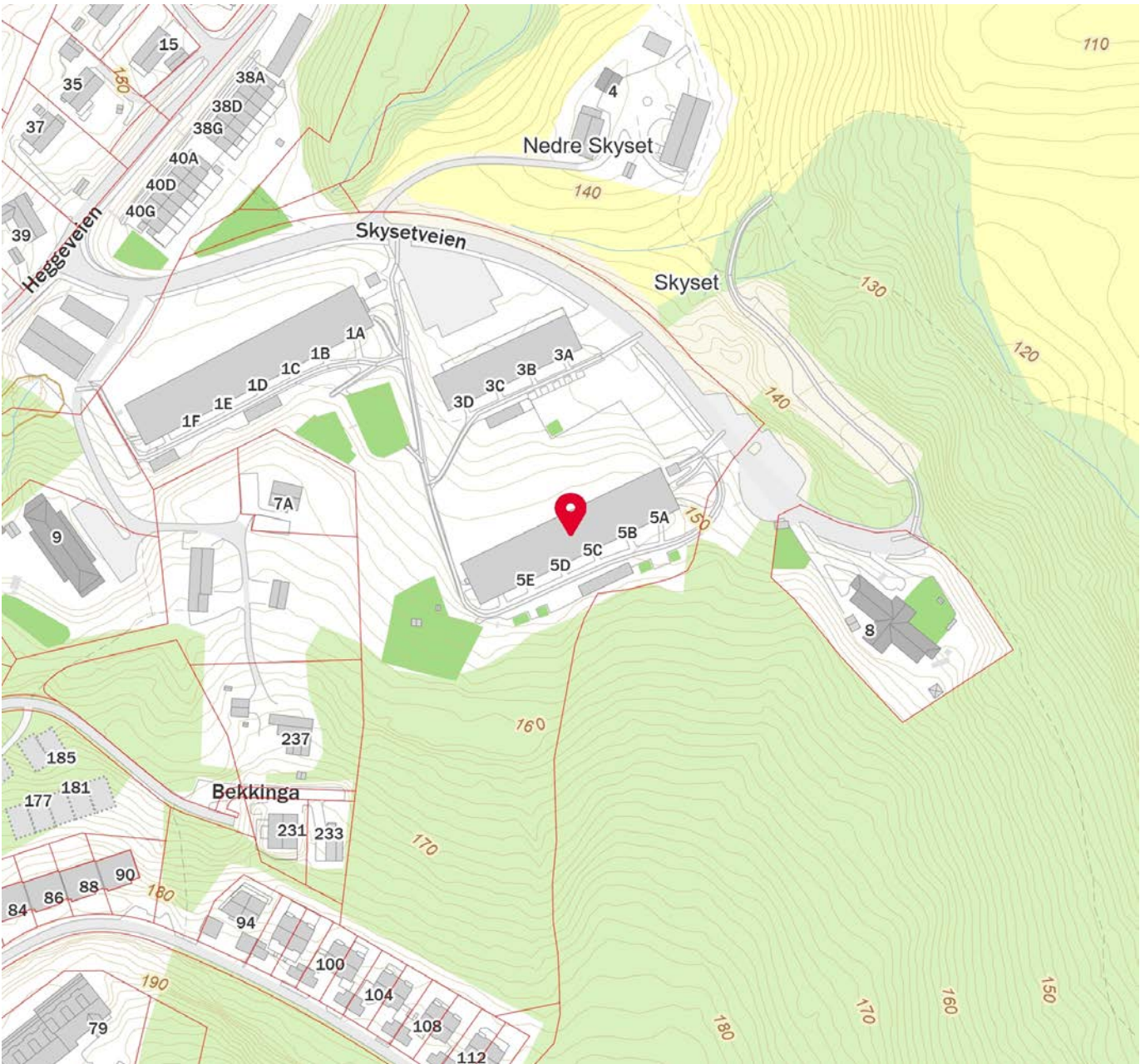
0% 47%


■ Skysset  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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



## 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.



# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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: Skyssetveien 5A  
1481 HAGANMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Nils-Erling BleikvassliTelefon: 977 93 481  
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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:**

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