

PROAKTIV

Moderne enderekkehus fra
2019, med områdets beste
internbeliggenhet

Hybel | Takterrasse m/ fin
utsikt & carport m/lader



TRYGVE HAAVELMOS VEI 76





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnessjøen

Langgata 3, 4306 Sandnessjøen
Tlf.: 51 66 88 00
sandnessjoen@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

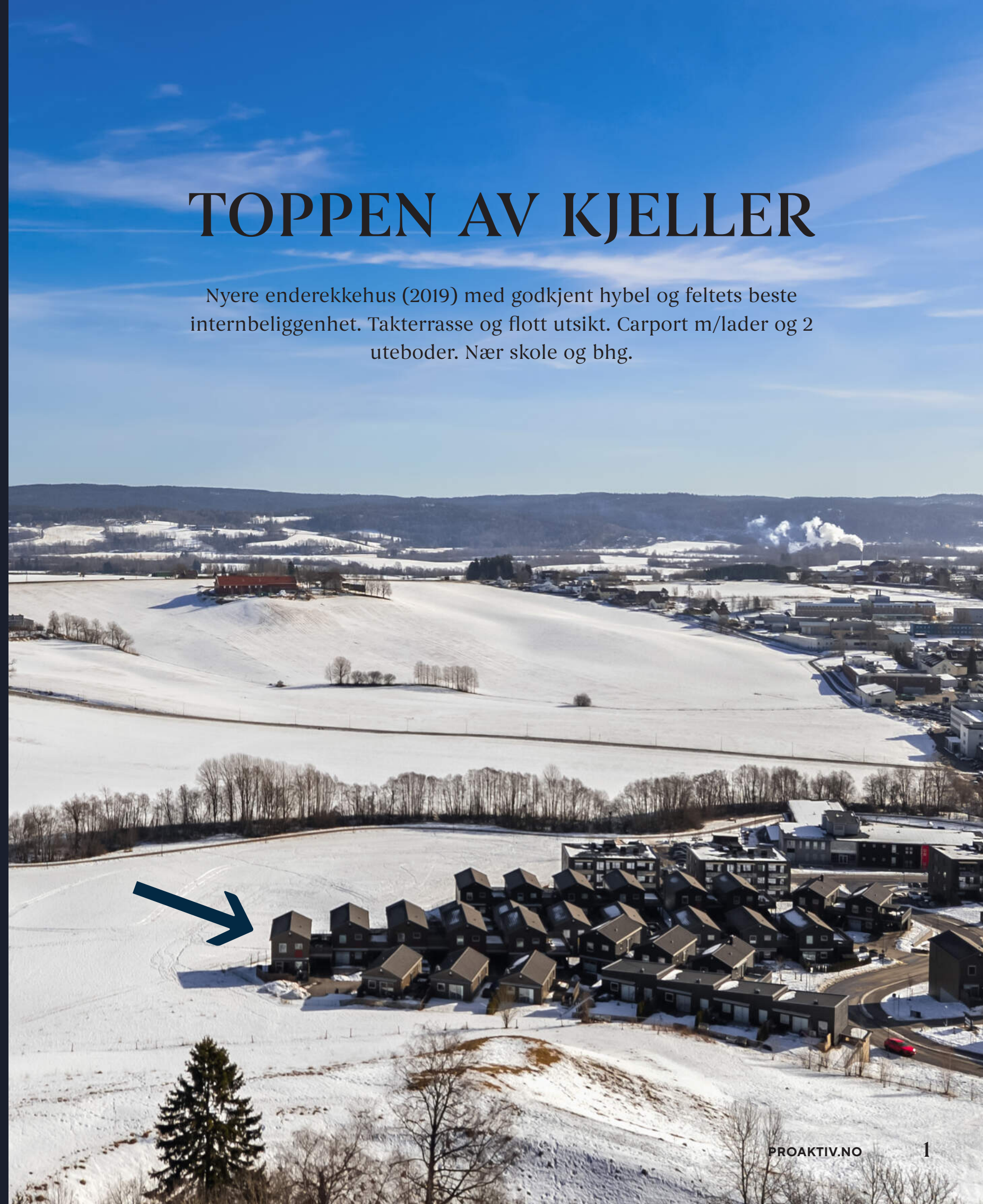
TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

TOPPEN AV KJELLER

Nyere enderekkehus (2019) med godkjent hybel og feltets beste internbeliggenhet. Takterrasse og flott utsikt. Carport m/lader og 2 uteboder. Nær skole og bhg.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Trygve Haavelmos vei 76, 2007
KJELLER

Gnr./Bnr.: Gnr. 31, bnr. 405, i KJELLER
kommune

Prisantydning: 9.480.000,-

Omkostninger: 263.150,-

Totalpris: 9.743.150,-

Kommunale avgifter: 23.760,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 5/3

BRA: 187 m²

BRA-i: 177 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i carport
med elbillader. Bod i bakkant.

Tomt: 184.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.846,-

Felleskostnader inkl.: Felles
byggforsikring, grunnpakke internett,
brøyting, drift og vedlikehold av
fellesarealer m.m.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
42	44	47	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
58	106		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.””

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.”

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommande personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommande folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

”

“Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper.”

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/
Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

BARNEVENNLIG PÅ KJELLER

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestsalgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Trygve Haavelmos vei 76 er et nyere og moderne enderekkehus fra 2019, med nabolagets beste internbeliggenhet innerst og øverst på feltet, med ekstra fin utsikt og gode solforhold. Rekkehuset går over tre plan og har hybel i deler av u.etg (med egen inngang), carport m/elbillader, to uteboder, samt vestvendt terrasse og usjenert takterrasse på toppen. Boligen er meget godt ivaretatt og har gjennomgående god standard i alle plan. Planløsningen er fint tilpasset familielivet med til sammen 3 soverom (mulighet for 2 ekstra), 3 bad, og separat vaskerom for å nevne noe.

Her bor du på toppen av Kjeller i et nyere og attraktivt område med kort vei til skoler i alle trinn, barnehager, butikker og bussholdeplass. Kun 5 min til Lillestrøm med alle fasiliteter.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: Stig Valskaar

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



TOPPEN AV KJELLER

Kommune: KJELLER / Område: Toppen av Kjeller

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Rekkehuset i Trygve Haavelmos 76 vei ligger i et nyere sameie med tilbaketrukket beliggenhet på Kjeller. Her har du kort vei til det meste - bussholdeplass, OsloMet, barne-og ungdomsskole, barnehage og dagligvarebutikk. Det er også kort vei inn til Lillestrøm med alt av bymessige fasiliteter inkludert toget. Kjeller er et populært område å bosette seg for de som ønsker nærhet til naturen. Fra leiligheten er det god tilgjengelighet ut til skog og mark med helårs turterreng. Her får du det beste fra to verdener.

På Kjeller har du Kiwi-butikk og Rema 1000 og Meny på Åråsen ligger en rask kjøretur unna. Det er også kort avstand til McDonalds og Circle K. I sentrumskjernen av Lillestrøm har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Olivia eller en deilig pastarett på Casa Mia. Mirabel kan også bistå med



OFFENTLIG TRANSPORT

 Kjeller Linje 100, 340	10 min  0.8 km
 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min  3.6 km
 Oslo Gardermoen	24 min 
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min  22.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kjeller	17 min 
Rema 1000 Åråsen Post i butikk	6 min  2.6 km

VARER/TJENESTER

 Lillestrøm Torv	7 min 
 Vitusapotek Kjeller	17 min 

SPORT

 Skedsmovollen skole Aktivitetshall, ballspill	10 min  0.8 km
 Langslynga - balløkke Ballspill	14 min  1.2 km
 Lillestrøm Arena	6 min 
 Sterkere Trening	6 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Riisløkka Barnehage - Lillestrøm Ko...	4 min 
 Kjeller skole - Lillestrøm Kommune	9 min 



et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset, kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og Fuser Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 15 minutter.

Området har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud. Det er

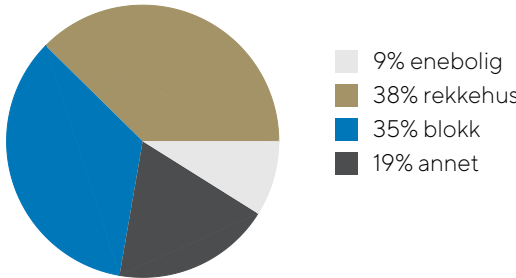
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

kort vei til fotballbaner, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, bowling, tennisannlegg og Sørum fritidsgård med ridesenter. Her er det noe som favner de fleste. Ønsker du treningsstudio, er det flere å velge mellom i Lillestrøm, som SATS, Nr1Fitness og Fresh Fitness. For de som liker alpint, har man muligheter for dette både i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Kanskje du heller vil teste skøytekunnskapene i Skedsmo ishall? Ishallen benyttes både til ishockey og kunstløp fra september til påske. For deg som er fotballinteressert ligger leiligheten også i nærheten av Åråsen stadion med eliteseriefotball.

Nyere treningspark, åpnet juli 2020 og er beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion, og på Volla finner man Nebbursvollen Friluftsbad med bassenger for stor og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleyballbane. Fra leiligheten er det kort sykkelavstand til Nebbursvollen.

BOLIGMASSE



Kjeller Gård ligger i Johannes Nielsens vei og kan by på unike lokaler med høy standard og gjennomført kvalitet. Her finner du stuer og rom for alle anledninger - enten det er snakk om selskap, konferanser eller møter. Det kan også leies bodplass i tilliggende stabbur.

Området innehar et meget godt kollektivtilbud som forenkler det å leve et aktivt liv uten bil. Nærmeste bussholdeplass er "Kjeller" eller "Vestengveien" med transportmuligheter til ulike destinasjoner. Ca. 2 km til Lillestrøm stasjon som er et offentlig knutepunkt på Nedre Romerike. Med tog inn til Oslo sentrum vil man kun bruke ca. 10 min, og til Oslo Lufthavn Gardermoen tar det ca. 12 min. Med bil kommer du deg til Oslo sentrum på rundt 20 min. Lillestrøm og Kjeller har for øvrig en svært sentral beliggenhet med kort vei til E6-aksen for rask transport på strekningen Oslo/Gardermoen og videre veiforbindelser til hele det sentrale østlandsområdet.

For de minste er det trygg og kort gangavstand ned til Kjeller

SKOLER

Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 2.4 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	6 min 2.9 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	7 min 2.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min 2.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min 3 km

BARNEHAGER

Riisløkka barnehage (0-5 år) 183 barn	4 min 0.3 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5 år) 134 barn	16 min 1.2 km
Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	17 min 1.4 km



barne- og ungdomsskole. Det er flere barnehager på Kjeller, flere innen kort trilleavstand (nærmest ligger Risløkka barnehage). Av videregående skoler ligger Lillestrøm, Skedsmo, Strømmen og Rælingen i området. OsloMet ligger kun noen minutter unna leiligheten og kan tilby et bredspektret studietilbud.

Bebyggelse

Populært boligområde bestående primært av småhusbebyggelse.

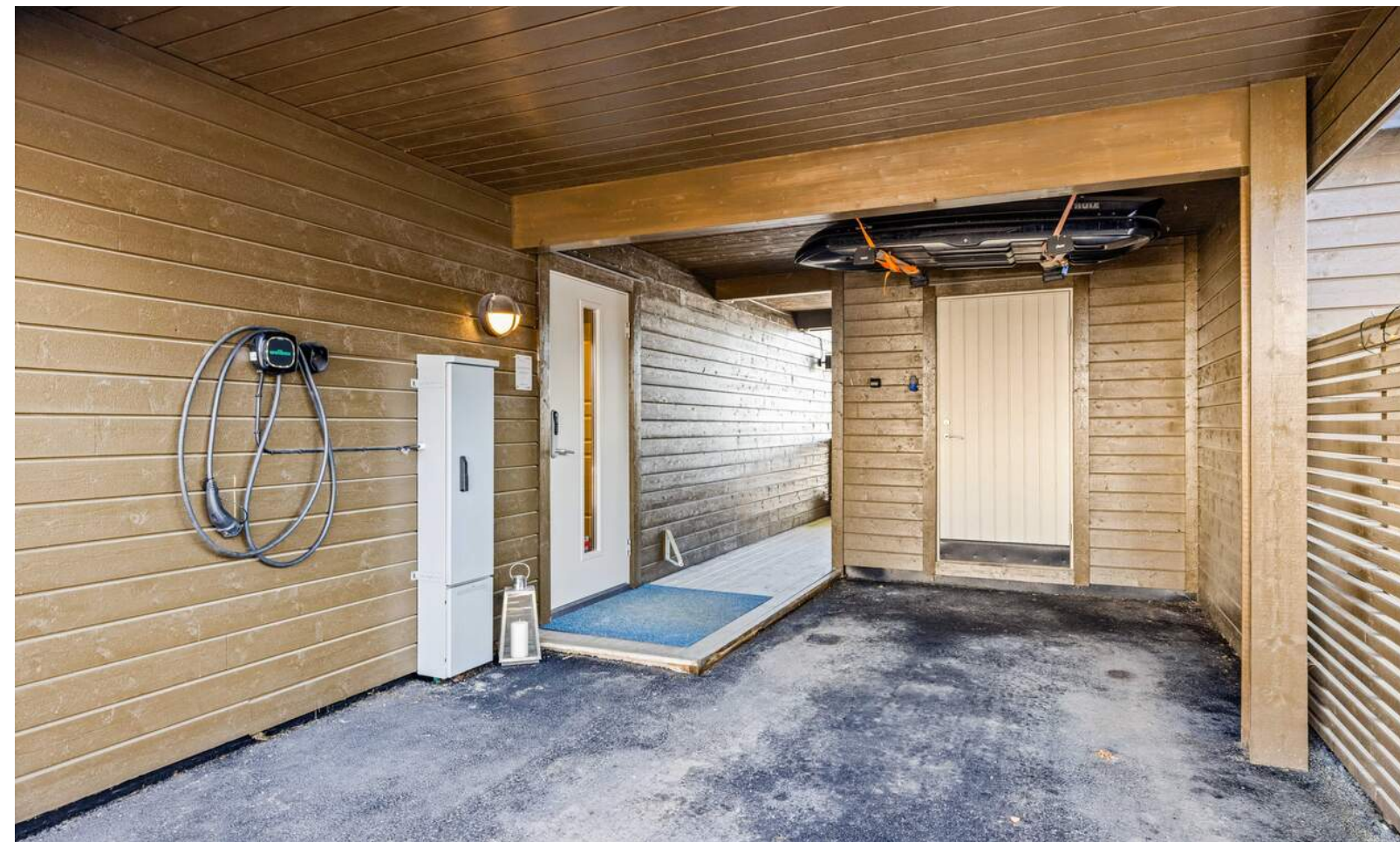
Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Skolekrets
Kjeller barneskole og Kjeller ungdomsskole

Skolekrets

Kjeller barneskole og Kjeller ungdomsskole

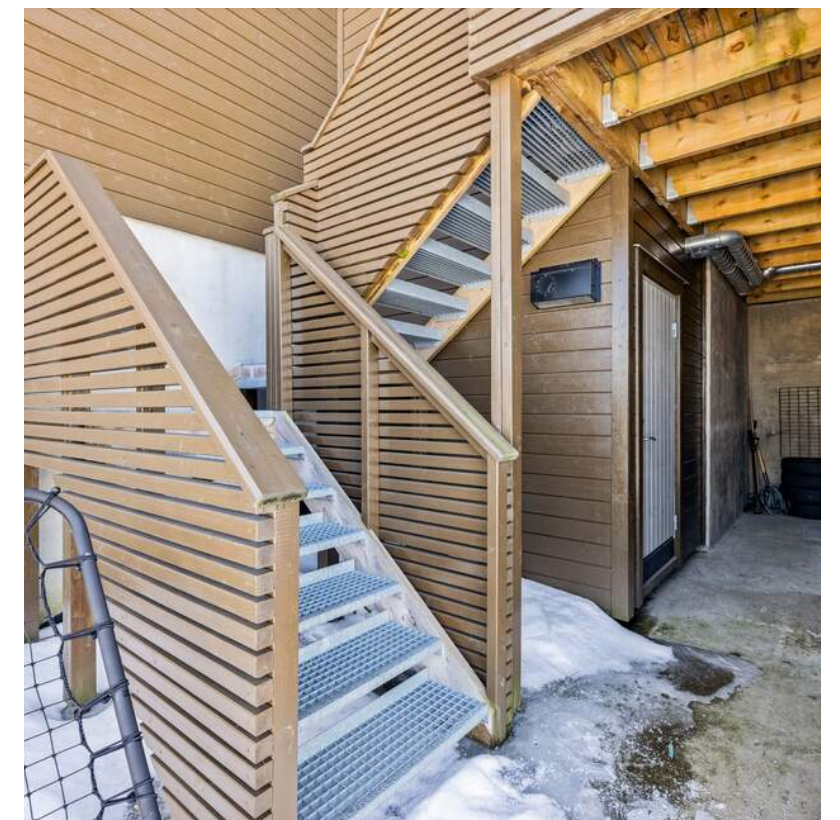


FLOTT BELIGGENHET INNERST PÅ FELTET

Velkommen til et moderne og familietilpasset enderekkehus i Trygve Haavelmos vei 76 på attraktive Kjeller.

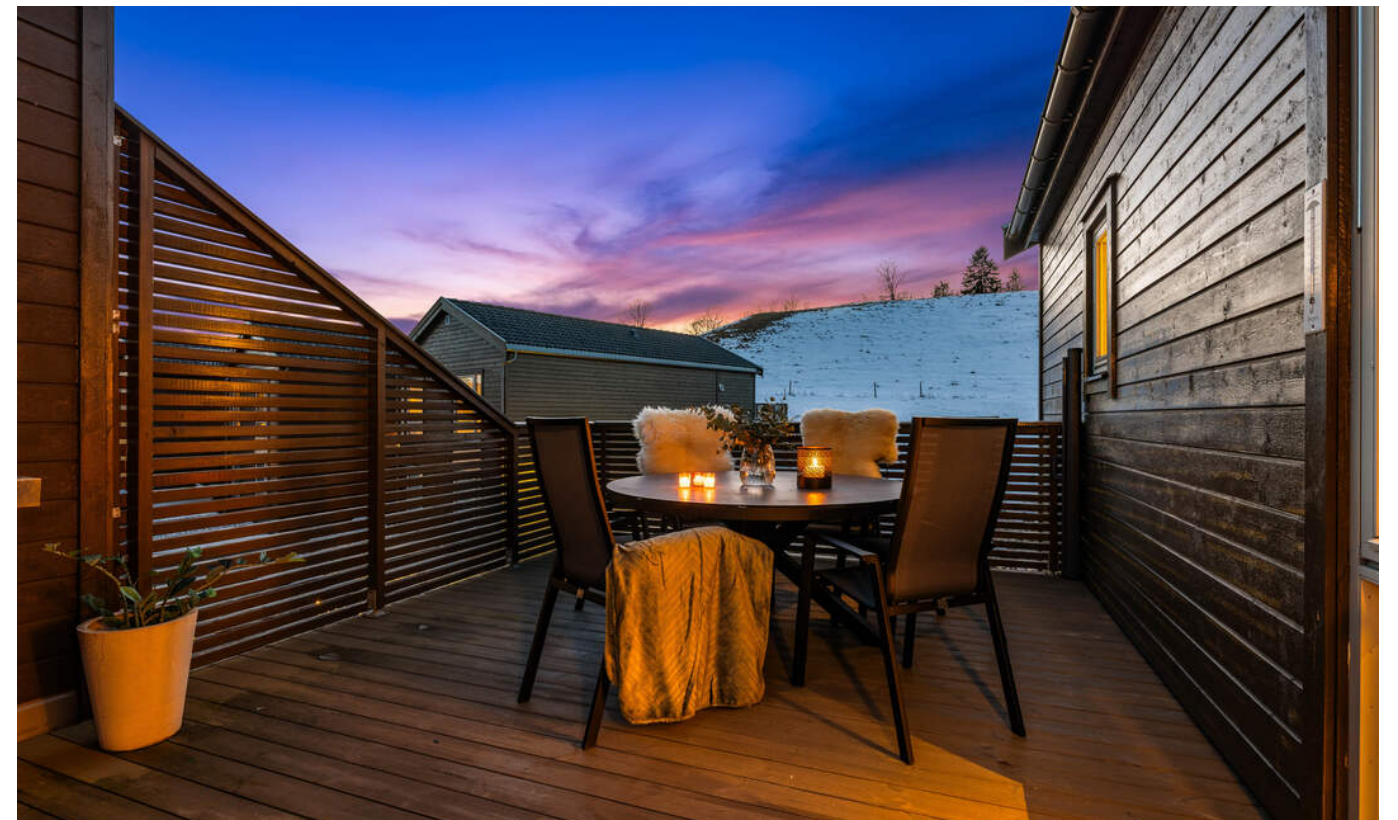
Boligen har overbygd inngangsparti med plass til å parkere bilen og sykler, samt tilknyttet bod med plass til sesongutstyr. Det ble installert elbillader i carporten i 2020.

Tar du trappen ned kommer du til underetasjen og hybel med egen inngang og tilknyttet utebod.



STORE OG SOLRIKE UTEPLASSER

Boligen har to store uteplasser med mye sol og fint utsyn. I 2. etasje ligger en usjenert takterrasse med flott utsikt over åpent område som boligen grenser til. Takterrassen er på ca. 28 m² og er fint skjermet mellom husene.



VESTVENDT TERRASSE PÅ
CA. 22 KVM I 1. ETASJE,
MED UTGANG FRA
STUE/KJØKKEN.

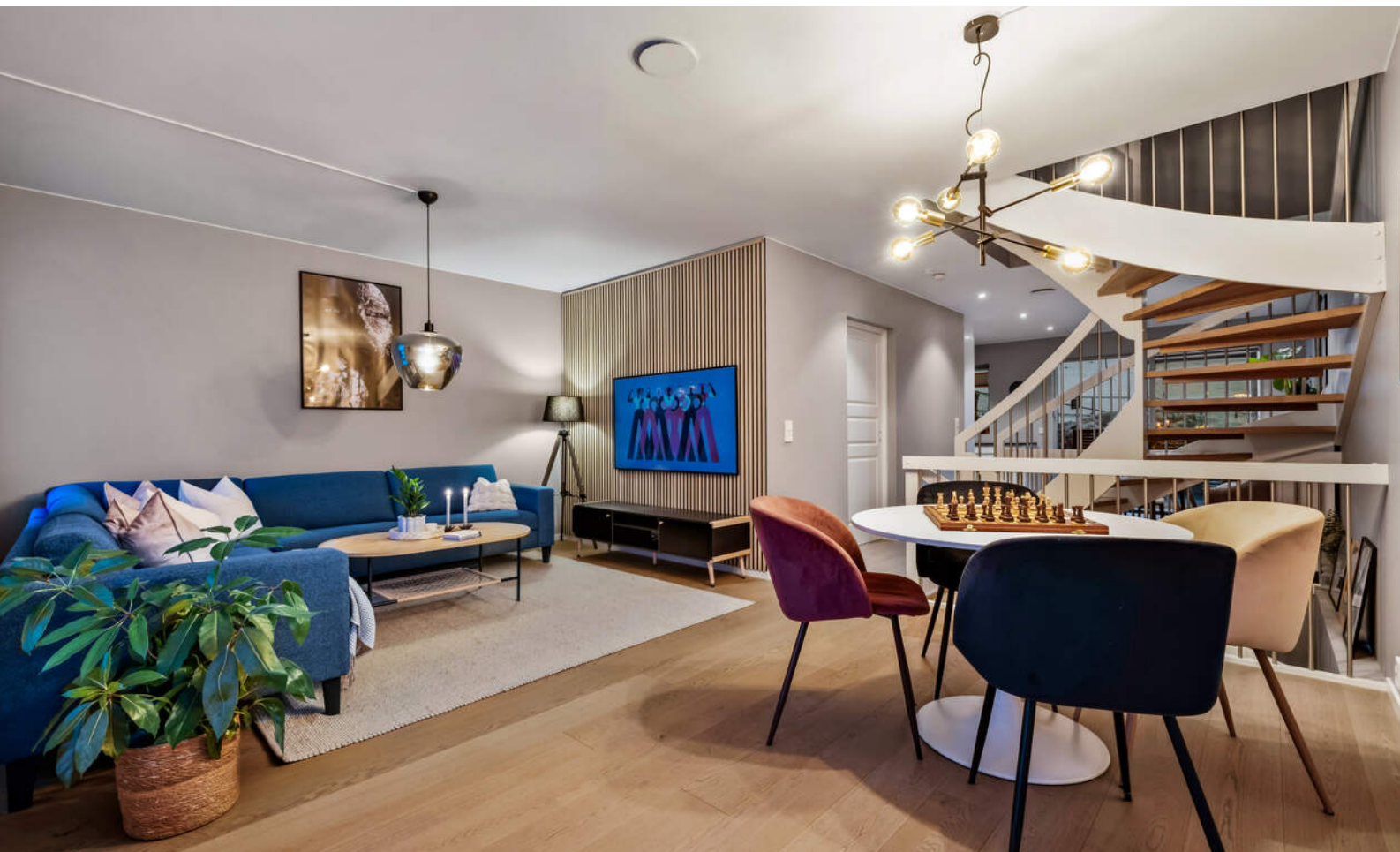


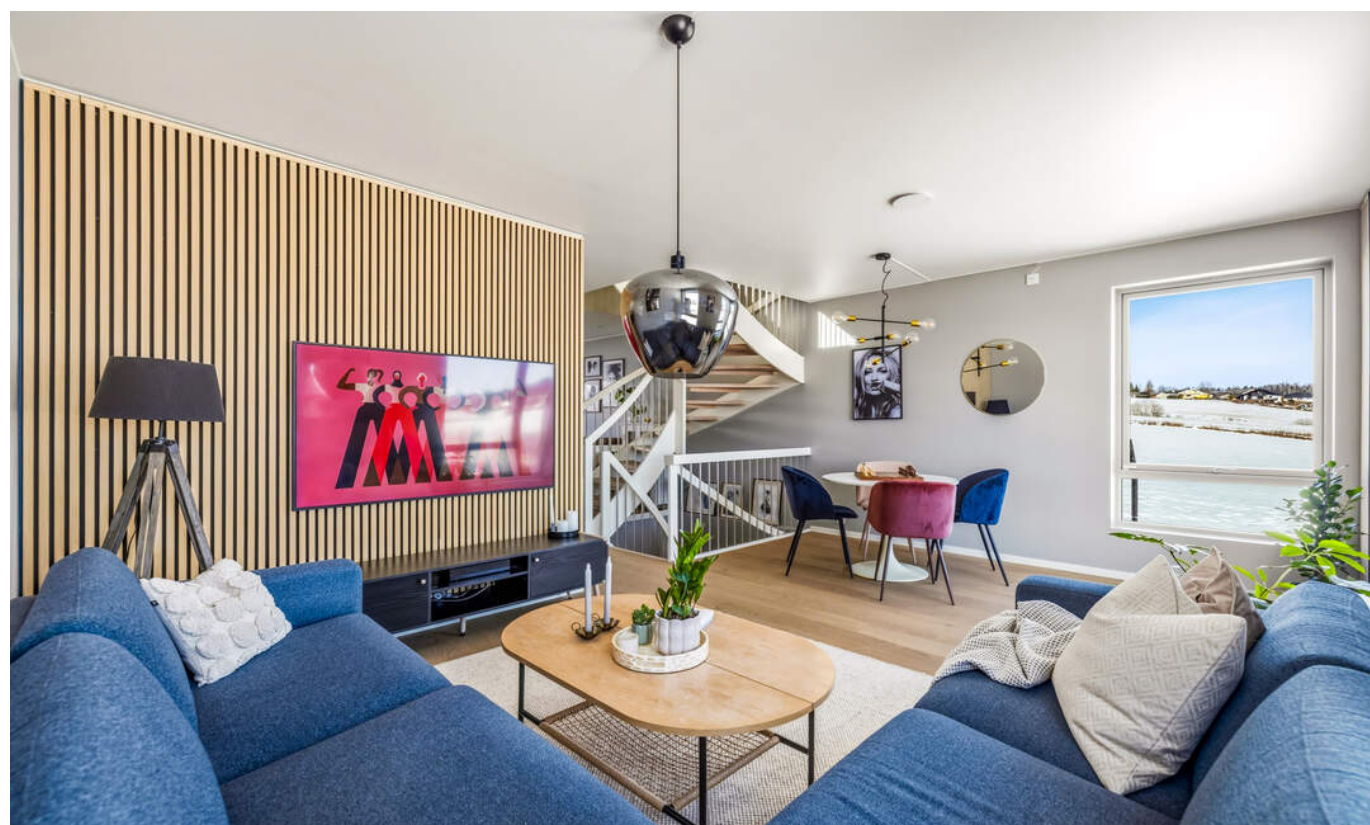


AI REDIGERT SOMMERBILDER

Felles lekeplass







ROMSLIG OG LYST
ALLROM MED STUE,
SPISESTUE OG
KJØKKEN.





FLOTT KJØKKEN

Kjøkkenet er tilbaketrukket i egen sone, og har hendig innredning med god skap- og benkeplass. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til stort spisebord for middager med venner og familie, og det er utgang til terrassen.





Kjøkkenet har integrerte meget påkostede hvitevarer som medfølger.



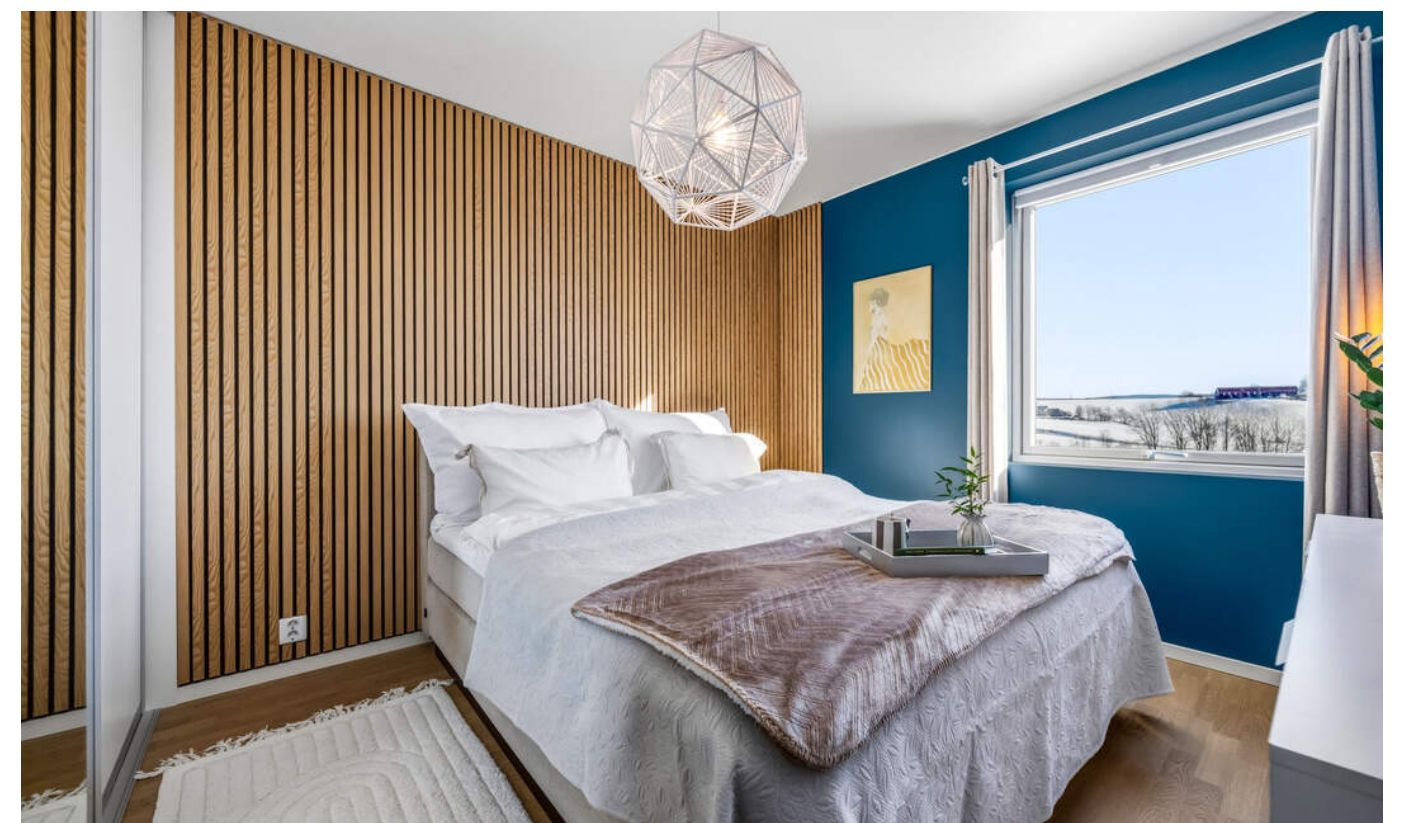


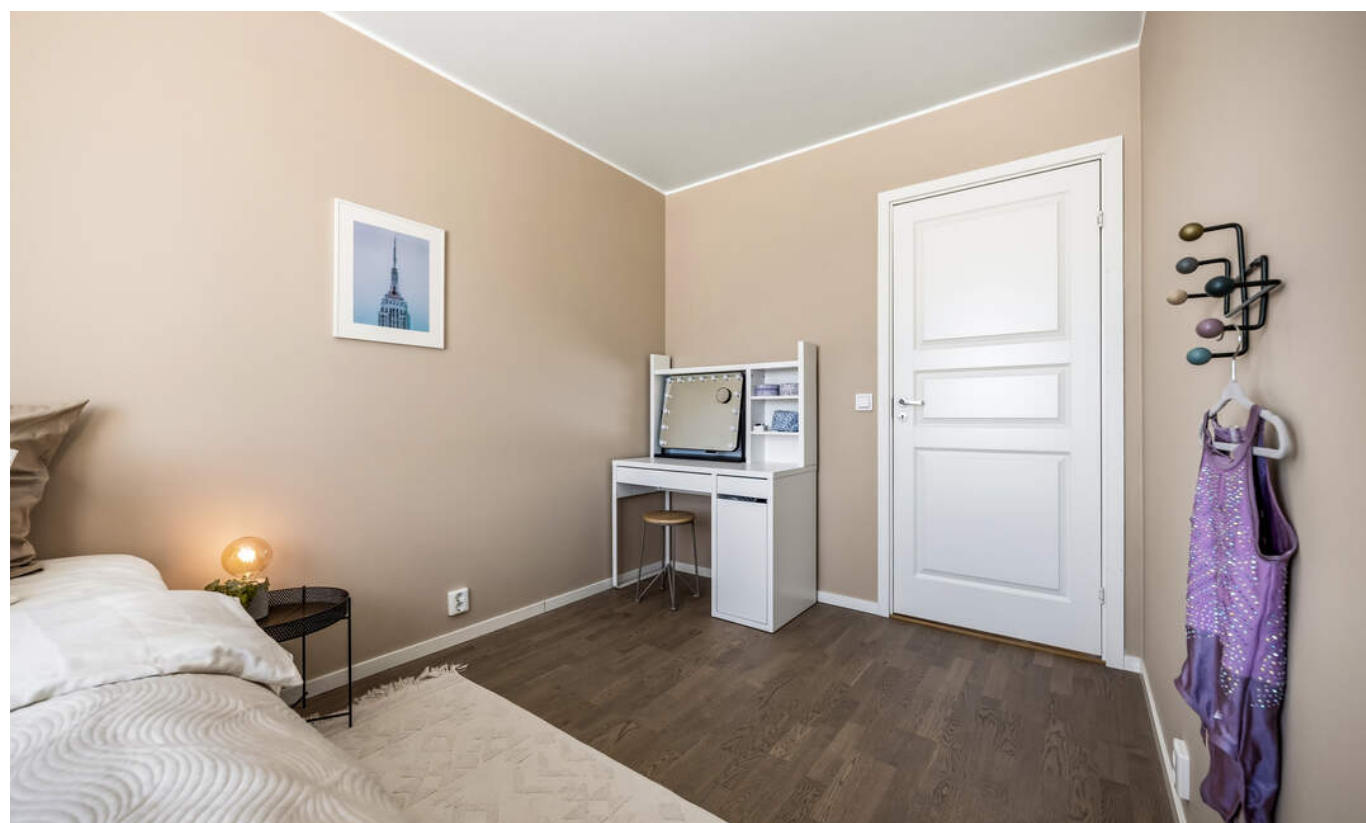
Praktisk entré med stort
garderobeskap, og tilknyttet
gjestebad.



GANG/KONTOR

Opp trappen i 2. etasje er det romslig gang med videre utgang til takterrassen. Gangen er i dag benyttet som hjemmekontor og er innredet med skyvedørgarderobe som gir plass for oppbevaring.





3 FINE SOVEROM OG
INNVEDIG BOD
BENYTTET SOM
EKSTRA GARDEROBE





DELIKAT BAD OG
SEPARAT VASKEROM

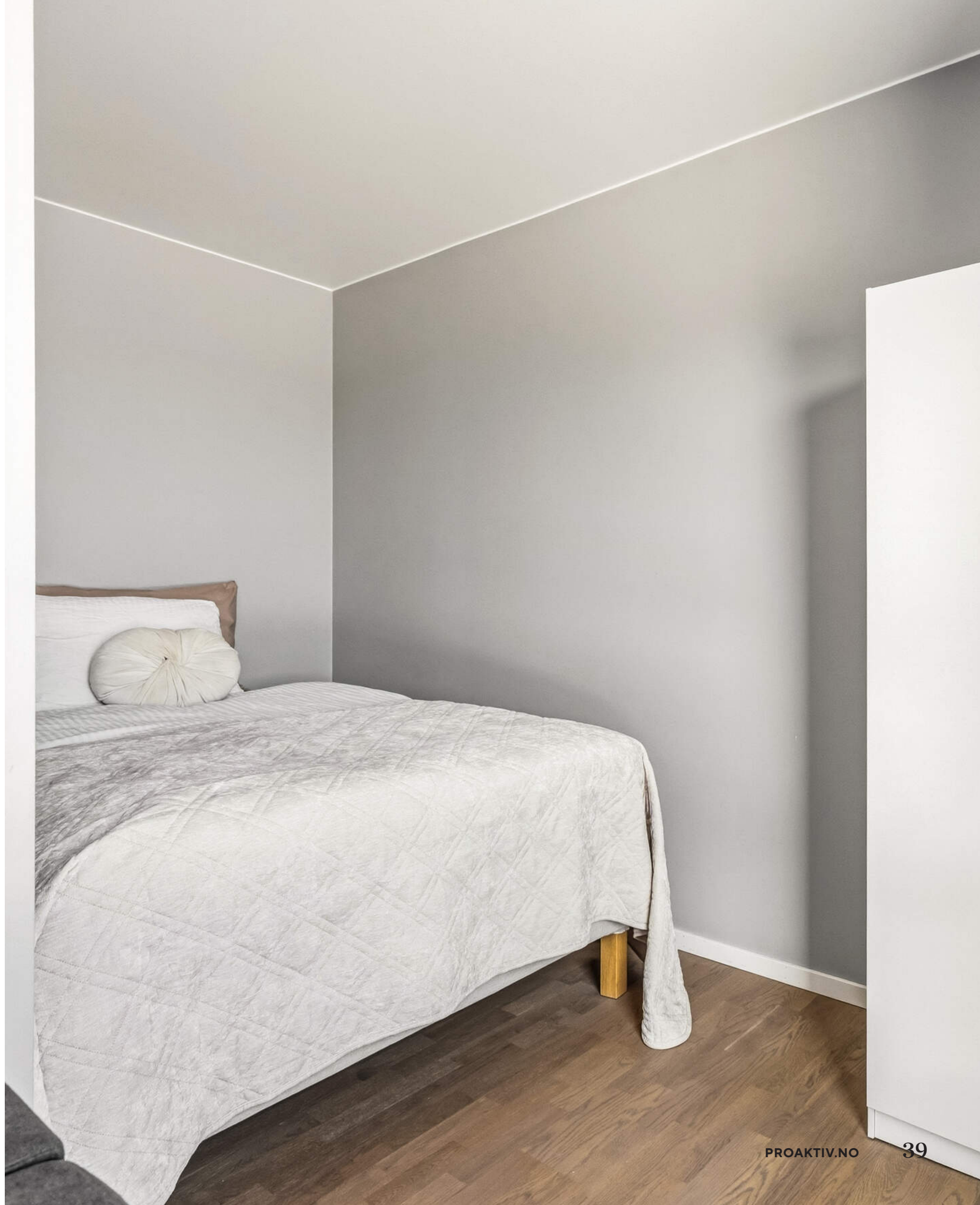


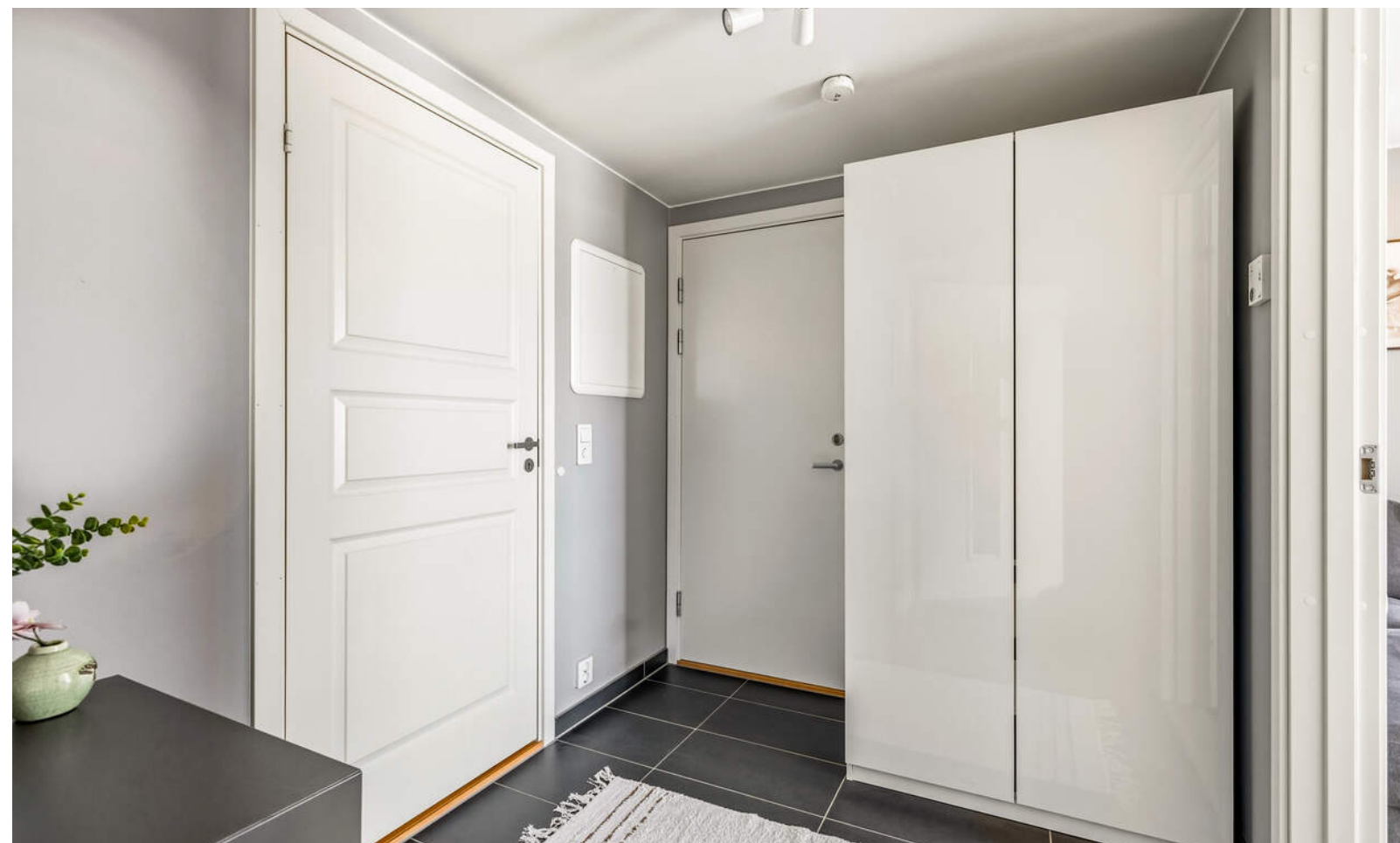


I underetasjen er det disponibelt rom
som i dag benyttes som trimrom men
som også kan være en flott
kjellerstue.



HYBEL MED EGEN
INNGANG I U.ETG.





VELKOMMEN TIL TRYGVE HAAVELMOS VEI 76

Parkering

Parkering i carport med elbillader. Bod i bakkant.

Tomtestørrelse

184 m²

Beskrivelse av tomt

Utenfor stue og kjøkken i 1. etasje er det stor og vestvendt terrasse med markise, levegger og rekkverk mot fellesområde. Terrassen er på ca. 22 m² og har plass til både sittegruppe, spisebord og grill i hendig nærhet til rommene innendørs.

I 2. etasje ligger en usjenert takterrasse med flott utsikt. Takterrassen er på ca. 28 m² og er fint skjermet mellom husene, med rekkverk i spiler og glass som hindrer vind, men ikke utsynet. Her er det også plass til å innrede avslappende lounge og bord hvor du kan nyte lange sommerkvelder med venner og familie.

På enden av huset er det også platting med plass til trampoline.

Fellesområdet er inngjerdet og har gressplen og et fint og trygt lekeområde for de yngste.

Tomten grenser mot friareale mellom rekkene og ytterste del av tomten mot jordene er fellesareal. Se vedlagte kart.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Kjøkken u.etg: Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Terrasse, U. etasje: ikke kontrollert grunnet snø.

Lovlighet/HMS:

- Det mangler rekkverk på terrasse, U. etasje.

- Det mangler håndløpere i utvendig trapp.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Fundamentert med støpt såle.

Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel.

Saltak i treverk, tekket med betongstein.

Blindloft.

Vinduer og dører:

Vinduer med 3-lags glass og trekarmer.

Heve-/skyvedør med 3-lags glass og trekarm. Balkongdør med 3-lags glass og trekarm.

Malte ytterdører med trekarmer og glass. Malte boddører med trekarmer.

Innvendig:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater, spileplater og fliser på bad.

Himling: Malte flater.

Boligen har malte profilerte innerdører. Malt profilert skyvedør og malt glatt lyddør.

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør i plast. Vannledninger rør-i-rør system.

Automatsikringer med 19 kurser. Hovedsikring 40 Amp.

Overspenningsvern og jordfeilbryter.

Vannbåren varme med kombinasjon av radiatorer og

gulvvarme.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Fredag, 6. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Feil på rotor i ventilasjonsanlegg, er byttet.

27. Er det utført radonmåling?

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Bolig er utstyrt med radonmåler for fortløpende måling.

Gjennomsnittsnivå: 19 Bq/m3 siste 12 måneder.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

1. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken. Bod.
2. etasje: Trappegang/loftstue, 3 soverom, bad, vaskerom og innvendig bod.
Underetasje: Hybel: Entré/gang, trappegang, bad/vaskerom, stue/kjøkken/soverom. Hoveddel: Disponibelt rom (trimrom) og bod.

Vestvendt markterrasse på ca. 22 kvm utenfor stue/kjøkken i 1.etg. (2022)
Takterrasse på ca. 28 kvm.
Treplattning på enden av huset.

Carport med elbillader.
2 uteboder.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 62 kvm

1. etasje
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 65 kvm

2. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 22 kvm

1. etasje: 26 kvm

2. etasje: 28 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:
Inngangsparti og entré:
Boligen har overbygd inngangsparti med plass til å parkere bilen og sykler, samt tilknyttet bod med plass til sesongutstyr. Ytterdøren har praktisk kodelås montert.
Innenfor døren i 1. etasje er det romslig entré med stor skyvedørsgarderobe og flislagt gulv med varme. I taket er det downlights og overflatene er malt i rolige farger.

Bad v/entreen:
Praktisk gjestebad med adkomst fra entreen. Badet har flislagte overflater i mørk grå farge, med underliggende gulvvarme og downlights i taket. Badet r innredet med skuffeseksjon med servant, praktisk speilskap med oppbevaring, dusjhjørne og veggmontert wc.

Stue og kjøkken:
Videre inn i 1. etasje ligger et romslig og innbydende allrom

med stue i en del og kjøkken med tilknyttet spiseplass på andre siden. Rommet har svært gode lysforhold med store vinduer og fint gjennomlys, og det er utgang til terrassen fra kjøkkenet via skyvedør. Naturlig plass for sofagruppe og tv, samt mulighet for lesestol eller oppbevaring hvis ønskelig. Rommet har gjennomgående parkettgulv og vegger malt i tidsriktig nyanse.

Kjøkkenet er tilbaketrukket i egen sone, og har hendig innredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite slette fronter med grepslist, og laminat benkeplate med underlimt servant o ettgreps kran. Det er montert glassplate over kokesonen. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer av meget høy kvalitet bestående av stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, platetopp og ventilator. Det er egen nisje med plass til kjøleskapet. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til stort spisebord for middager med venner og familie.

2.etasje:
Gang/kontor med utgang til takterrasse:
Opp trappen i 2. etasje er det romslig gang med videre utgang til takterrassen. Gangen er i dag benyttet som hjemmekontor og er innredet med skyvedørsgarderobe som gir plass for oppbevaring. Det er også tilknyttet innvendig bod med plass til skjult lagring. Her er det i dag innredning for klær.

Bad:
Lyst bad med god lagringsplass i både skuffeseksjon og høyskap. Badet har nedfelt servant med ettgreps kran, og stort speil med tilknyttet belysning. Videre er det dusjhjørne med regnfallsarmatur og vegghengt toalett. Rommet har flislagt vegger og gulv med varme, samt malt tak med downlights.

Vaskerom:
Vegg i vegg med badet ligger et separat vaskerom. Rommet har flislagt gulv med flislist, malte vegger og tak, og er innredet med overskap benk og utslagsvask. Det er opplegg/plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Det er 3 soverom beliggende i 2. etasje. Rommene har plass til nødvendig møblement som seng, nattbord og oppbevaring. Hovedsoverommet har garderobeskap montert. Planløsningen gir deg muligheten til å ha alle i familien på samme plan.

Underetasje (hoveddel + hybel):
I hoveddelen er det disponibelt rom som i dag benyttet som trimrom, samt innvendig bod og trappegang.

Hybel m/egen inngang:
I underetasjen er det etablert hybel med egen inngang så vel som adkomst fra hoveddel innendørs. Hybelen består av egen flislagt gang, stue/kjøkken med sovealkove og bad. Det er også utvendig bod ved inngangsparti som kan benyttes av hybelen.

Allrommet er malt i lyse farger, har lyst gulv og store vinduer med fint utsyn og godt lysinnslipp. Det er plass til sofagruppe, tv og et lite spisebord. Innerst i rommet er det satt opp lettvegg som skiller soveplassen fra stue og kjøkken. Her er det innredet garderobeskap, og det er plass til seng.

Moderne kjøkken med hvite fronter og sort laminat benkeplate som er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter. I benken er det nedfelt oppvaskkum med ettgreps kran.

Kombinert bad og vaskerom med flislagte overflater, varme i gulvet og downlightsbelysning. Badet har benk med opplegg for vaskemaskin under, samt servantskap, speilskap med lagringsplass, dusjhjørne og veggmontert wc. Rommet har mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Varme og varmt vann via fjernvarme som faktureres via a konto med årlig avregning.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



2. ETASJE



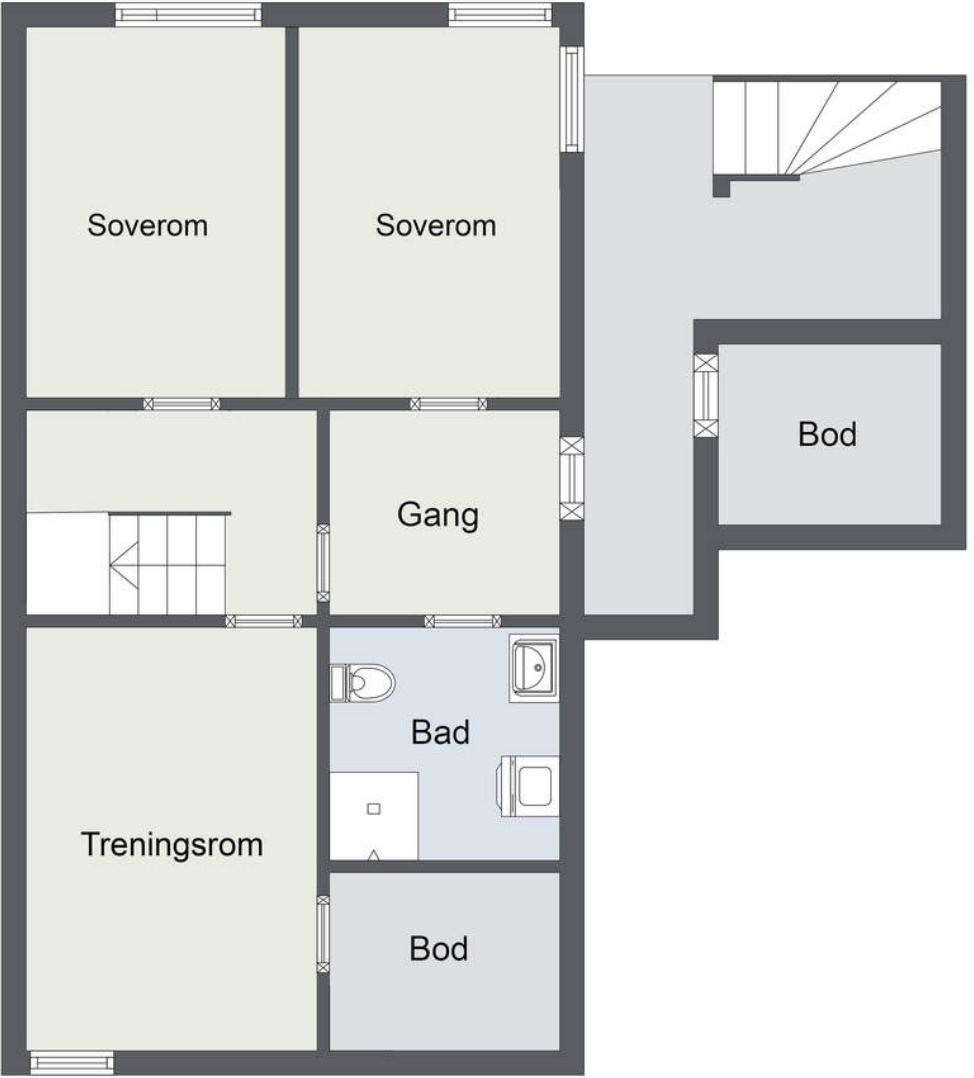
UNDERETASJE

Dagens løsning med hybel med egen inngang i deler av underetasjen.



UNDERETASJE ALTERNATIV

Alternativ planløsning viser at stue/kjøkken/sovealkove i hybel er fjernet, og det er etablert to soverom.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Felleskostnader pr. mnd

2.846,-

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, grunnpakke internett, brøyting, drift og vedlikehold av fellesarealer m.m.

Fordeling av månedlige felleskostnader:

Felleskostnader brøk kr. 1 033,00

Felleskostnader likt kr. 1 813,00

Andel fellesformue

28.976,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. - 156 553,- og et negativt årsresultat på kr. -143 864,-. Ihht årsberetning er det planlagt et overskudd på budsjettet for 2025

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold dersom eier har underskrevet "generell erklæring om dyrehold".

Formuesverdi primær

2.030.452,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.121.808,- for 2024

Info kommunale avgifter

Årsprognose for kommunale avgifter i 2026. Gebyret inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter

23.760,- for 2026

Eiendomsskatt

2.527,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Nåværende eier har hatt følgende faste utgifter/forbruk: Strømforbruk på ca. 10.000 kWh. Boligen er tilknyttet Norgespris. Årlig kostnad andre fyringskilder (eks. ved) ca. kr. 15.000,-. Internett fra GlobalConnect kr. 189,- pr mnd.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 01.07.2019.

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen og terrassene fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 1. juli 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/31/405/20:
22.03.2013 - Dokumentnr: 242245 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:1
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:405
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 242245 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:1
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:405
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 581403 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:405
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2016 - Dokumentnr: 819933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Kjerneinformasjon

Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantnig
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:405
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2017 - Dokumentnr: 1233358 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:401
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:405
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2018 - Dokumentnr: 372102 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vann-, spillvann- og overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:405
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2019 - Dokumentnr: 331649 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 174/3700

01.01.2020 - Dokumentnr: 1723670 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:31 Bnr:405 Snr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 139715 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:31 Bnr:405 Snr:20

20.12.2023 - Dokumentnr: 1422454 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2023 - Dokumentnr: 1422454 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for KJELLER GÅRD, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.11.2015.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig tilknytning til vei, vann og avløp.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og

eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 480 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

11 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
237 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

238 350,00 (Omkostninger totalt)
250 250,00 (med Boligkjøperforsikring)
251 250,00 (med Boligkjøperforsikring)

9 718 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
9 730 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
9 731 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere

beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Diverse

Samtlige boliger er bygget med takterrasse over carport, men vi ser av byggemeldte tegninger at dette ikke er meldt kommunen av utbygger. Terrasseplattingen på siden av boligen har lovpålagt krav til rekkverk grunnet høyde over terreng. Kjøkken er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger. Dør er flyttet fra soverom til gang på innvendig bod i 2 etg.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgraden. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Thorbjørn Olsen
Tuyen Vo Olsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Trygve Haavelmos vei 76, 2007 KJELLER	
Dato for energimerking 24.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-263071
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300723858
Gårdsnummer 31	Bruksnummer 405
Seksjonsnummer 20	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 174,0 m²	Oppvarmet bruksareal 174,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 78,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 82,96 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 651 kWh
---------------------------------------	---

Trygve Haavelmos vei 76

2007 KJELLER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig i kjede

Byggeår:

2019

BRA:

187 m²

BRA-i:

177 m²

Rapportdato:

11.3.2026 (Gyldig til 11.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

38

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 31 BNR: 405 SNR: 20

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Trygve Haavelmos vei 76
2007 Kjeller

60

TRYGVE HAAVELMOS VEI 76

Vedlegg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

Supertakst

Trygve Haavelmos vei 76, 2007 Kjeller

2 av 23

PROAKTIV.NO

61

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40734>

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: U. etasje	Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Terrasse, U. etasje	Ikke kontrollert pga snø.

Lovlighet / HMS	
	Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
	Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen og terrassene fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.
	Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
	Det mangler rekkverk på terrasse, U. etasje. Det mangler håndløpere i utvendig trapp. Disse 2 punktene vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for fallulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.3.2026	11.3.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Thorbjørn Olsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Tuyen Vo Olsen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tømrermester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Frømtind		
			

Egne premisser:
Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Grunnet snø på terreng og terrasse ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse:	Trygve Haavelmos vei 76, 2007 Kjeller				
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	405
Seksjonsnr:	20	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2019				
Boligtype:	Enebolig i kjede				

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig i kjede

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	62	57 Romfordeling: Entré/gang, trappegang, bad/vaskerom, stue/kjøkken/soverom, disponibelt rom og bod. Himlingshøyde er ca 2,24 m - ca 2,47 m.	5 Romfordeling: Bod.	0	22
1. etasje	65	60 Romfordeling: Entrè, bad, stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,50 m.	5 Romfordeling: Bod.	0	26
2. etasje	60	60 Romfordeling: Trappegang/loftstue, 3 soverom, bad, vaskerom og bod. Himlingshøyde er ca 2,50 m.	0	0	28
Totalt m²	187	177	10	0	76

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Det er ikke forelagt tegninger og arealet er dermed ikke blitt kontrollert opp imot dette.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Boligen ligger i et skrånende terreng. Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga terrasse.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei

Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i disponibelt rom uten å påvise avvik. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, U. etasje

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 22 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er i fra 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Ikke kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Takterrasse med tregulv. Størrelse ca 28 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er i fra 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, 1. etasje

Type	Terrasse
Treterrasse med nedfelt stålist. Størrelse ca 26 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 3-lags glass og trekarm. Balkongdør med 3-lags glass og trekarm. Malte ytterdører med trekarmer og glass. Malte boddører med trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
En boddør subber noe i karm.	
Boddør anbefales justert.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Blindloft. Kaldtloft er ikke besiktiget p.g.a. manglende adkomst. Adkomst til kaldtloft bør etableres slik at kontroll kan foretas.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.11 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og glassplate over stekesone.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.12 Kjøkken: U. etasje

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut igjennom yttervegg eller opp over tak, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon.	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen og terrassene fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det mangler rekkverk på terrasse, U. etasje. Det mangler håndløpere i utvendig trapp. Disse 2 punktene vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for fallulykker.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-1
En stoppekran i rørskap treffer skapdør, slik at vannet på de tilkoblede kursene ikke kan stenges. Hovedstoppekran fungerer som den skal.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 40 Amp. 19 kurser. Overspenningsvern. Jordfeilbryter.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert elbillader i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring for elbillader.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er noe manglende samsvar mellom kurser og kursfortegnelse. Det foreligger ikke samsvarserklæring for elbil lader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å utbedret manglende samsvar mellom kurser og kursfortegnelse. Det anbefales å få utarbeidet samsvarserklæring som dokumenterer forskriftsmessig utførelse av installasjonen.	

6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
-------------	---

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble skiftet rotor på det ene ventilasjonsanlegget i 2026.	
Når var siste service på anlegget?	
2026	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.19 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Vaskerom, 2. etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Malte flater på vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved terskel er noe lavere enn anbefalt løsning i veiledningen til TEK 17. Gulvet har fall mot sluk, og vann vurderes å ledes til sluk ved normal bruk.	

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Vaskerom med innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi vaskerommet har synlig membran.	

Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Bad, 2. etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Bad/vaskerom, U. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører. Malt profilert skyvedør. Malt glatt lyddør.	
Oppsummering	TG-1

6.24 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett og fliser.	
Oppsummering	TG-1

6.25 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater og spilleplater.	
Oppsummering	TG-1

6.26 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-1

6.27 Utebod, U. etasje

Beskrivelse	
Støpt betongdekke. Oppført i trebindingsverk og betong.	
Oppsummering	TG-1

6.28 Utebod, 1. etasje

Beskrivelse
Tregulv med sponplater. Oppført i trebindingsverk.
Oppsummering
TG-1

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Egenerklæring

Trygve Haavelmos vei 76, 2007 KJELLER

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trygve Haavelmos vei 76

Postadresse

Trygve Haavelmos vei 76

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i bolig selv

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Thorbjørn

Selger

Olsen, Tuyen Vo

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2019

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppsett av lettvegg i praktikantdel

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Bolig er utstyrt med radonmåler for fortløpende måling.
Gjennomsnittsmåvå: 19 Bq/m3 siste 12 måneder

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48294315

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tuyen Vo Olsen	2026-03-06	Thorbjørn Olsen	2026-03-05
Identification		Identification	
 Tuyen Vo Olsen		 Thorbjørn Olsen	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Tuyen Vo Olsen	06/03-2026	BankID OIDC
Thorbjørn Olsen	11:53:50	High
	05/03-2026	BankID OIDC
	17:34:24	High

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, terrasser, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

Sameieren har ansvaret for at el bil lading kun benyttes ved en egen dedikert el bil lader. Det er ikke lov å lade el bil på et vanlig schuko stikk da dette kan føre til overoppheting og brann.

Beboere kan fritt sette opp nedenstående hekker uten forutgående søknad til styret:
Ut mot felles vei er det lov å plante følgende løvfellende hekkplanter, som holdes på maksimalt 1 meters høyde:
- svartsurbær
- Blankmispel
- Bjørkebladspirea
- Alperips
På hagesiden er det lov å plante følgende hekkplanter, som holdes på maksimalt 1,6 meters høyde:
- svartsurbær
- Blankmispel
- Thuja smaragd (vintergrønn)
- Bøk (beholder blader på vinteren)
- Barlind hillii (vintergrønn)
- Junisøtmispel

Alle hekker skal plantes på egen seksjon med mindre seksjonseierne er enige om at de skal settes i seksjonsgrensen.

Hus 62, 64, 66 og 84, 86, 88, 90, 93, 94 skal beises med 0675 Jotun Seterbrun med Jotun Trebitt oljebeis.

Øvrige hus skal beises med 0865 Jotun Dovrebrun med Jotun Trebitt oljebeis.

Kontrastfarger: Rød er 0025 Jotun Rørosrød, grønn er 0624 Jotun Barlind og gul er 1392 Jotun Gul Antikk. Det skal benyttes Jotun Drygolin Pluss oljedekkbais.

Det skal beises to strøk på samtlige hus senest sommeren 2029. For de seksjonene som sommeren 2021 kun beiset et strøk, så må beise et strøk igjen senest sommeren 2025.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12

Styret

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen består av to sameiere. Årsmøtet velger et medlem som sitter i 1 år og en leder av valgkomiteen som sitter i 2 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til sameiets styre og til ny valgkomité. Valgkomiteen arbeider selvstendig på vegne av sameierne, og svarer overfor medlemmene ved årsmøtet. Innstillinger av nye medlemmer baseres på intervju der kandidatens egnethet og motivasjon tillegges

§ 13
Sameiermøtet

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

ooOoo

Husordensregler - Kieller Terrasse 2 Boligsameie

Vedtatt i ordinært årsmøte 26.6.2019.

Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og styret har eierseksjonssameiets fullmakt til å påtale eventuelle overtredelser.

Alle beboere i eierseksjonssameiet må følge de regler og vedtekter som gjelder til enhver tid, og er forpliktet til å etterkomme eventuelle pålegg fra styret.

Bruk av eierseksjonene

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene.

I tiden fra kl. **23:00 til 08:00** skal det være nattero. Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboer.

Bruk av vaskemaskin/tørketrommel etc. må ikke foregå mellom **23:00 og 08:00**.

Ved spesielle anledninger kan det tillates støy utenfor angitte tidspunkt, under forutsetning av at alle berørte naboer er varslet på forhånd.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl .21:00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o.l. på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboer og styret varsles.

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet. Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Bruk av u sjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt. Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Ved grilling er det kun tillatt å bruke gassgrill/elektrisk grill på balkongene/terrassene.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold dersom eier har underskrevet «Generell erklæring om dyrehold»

Søppelhåndtering

Husholdningsavfall og lignende skal pakkes godt inn i plastposer og kastes i søppelcontainer. Det må ikke kastes brennende, lett antennelige avfall i søppelcontainer.

Sameiet disponerer moloker, der avfall skal sorteres på følgende måte: papp/papir, metall/glass og restavfall/matavfall.

Avfall som betegnes som farlig må ikke kastes i søppelcontainer, da dette vil påføre sameiet betydelige kostnader. Sameiet vil kunne pålegge den enkelte å dekke kostnader knyttet til dette, dersom seksjonseier kan identifiseres.

Midlertidig eller varig hensetning av søppel på fellesarealer er ikke tillatt. Beboerne må selv sørge for bort transport av gjenstander som ikke kan kastes i container.

Bruk av fellesarealer

Alle beboere i eierseksjonssameiet har ansvar for å holde det rent og pent på fellesarealene. Det forutsettes at det tas hensyn til øvrige brukere og beboere ved bruk av fellesarealer.

Det er ikke tillatt å arrangere private sammenkomster på fellesarealet.

Private gjenstander skal ikke henges på fellesarealer.

Sykler kan kun parkeres på sykkelstativ ute.

Parkeringseiendommen er kun til benyttelse for beboere som har parkeringsplass.

Parkering på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Ved av- og pålessing av store tunge kolli utenfor oppmerkede plasser, er det kun tillatt å parkere i maksimalt 15 minutter. Korttidsparkeringen skal ikke være til hinder for inn- og utkjøring av andre biler, samt utrykningskjøretøy. Dersom dette ikke overholdes har styret rett til å få bilen fjernet. Alle utgifter må bekostes av bilens eier.

Parkeringseiendommen kan ikke benyttes til større reparasjon av bil.

Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering. Gjesteparkering er kun ment for gjester. Dersom dette ikke overholdes har styret rett til å få bilen fjernet, låse bilens hjul eller tilsvarende. Alle utgifter må bekostes av bilens eier.

Ensartede fasade

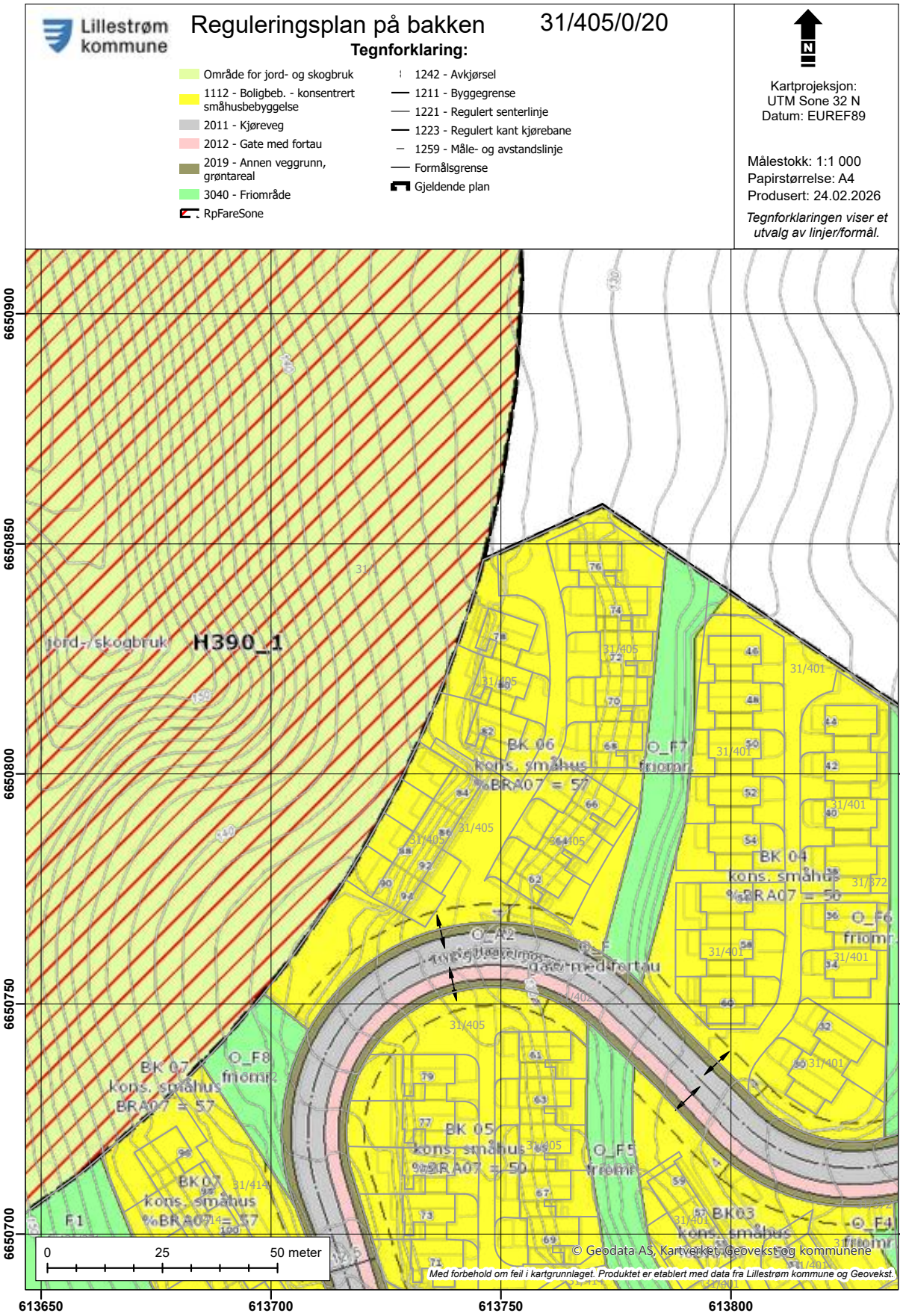
Markiser og utvendig screens må være i samsvar med farge, mønster og type som er godkjent av styret.

Skilt og utvendig dekorering kan kun settes opp med tillatelse fra styret.

Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer, med mindre det foreligger et flertallsvedtak fra sameiermøte som tillater dette. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer fjernes omgående for eiers regning og risiko.

Blomsterkasser skal henges opp på innsiden av balkongen/terrassen. Dette både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.

Gjerder, rekkverk og hekk/tuja skal godkjennes av styret i forkant av at arbeidet utføres.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

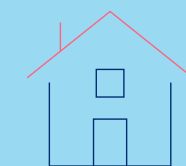
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Trygve Haavelmos vei 76, 2007 KJELLER. Gnr. 31, bnr. 405, i KJELLER kommune, oppdragsnr.: 1510260088
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Stig Valskaar

Eiendomsmegler MNEF/Daglig
leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no