

PROAKTIV

Flytt rett inn i en stor og flott
familiebolig fra 2015 – i rolig
område på Skjetten

118 kvm uteplasser, garasje og
carport m/lader.



HELLAVEIEN 65





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@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

SKJETTEN

Flott familiebolig fra 2015 med solrike uteplasser + hage, garasje og carport m/lader. 4 soverom + 2 bad. Rolig område nær marka, skole og bhg.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hellaveien 65, 2013 SKJETTEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 74, bnr. 204, i SKJETTEN kommune

Prisantydning: 9.300.000,-

Omkostninger: 251.750,-

Totalpris: 9.551.750,-

Kommunale avgifter: 25.889,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 6/4

BRA: 199 m²

BRA-i: 170 m²

Garasje/Parkering: Garasje, carport, samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Elbil lader er installert.

Tomt: 593.2 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
38	40	43	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	100		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

“Jeg har hatt en fantastisk opplevelse gjennom hele prosessen. Hva kan man si når salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

“Vi er svært fornøyde med Proaktiv. Jonas var profesjonell med tydelig lang erfaring. Han var veldig serviceminded og hadde rask responstid på våre spørsmål. Alt gikk etter boka.”

Jim Yngvard Klar

“Flinke rådgivere, behagelig å samarbeide med, svært god oppfølging.”

Ingjerd Bergljot Owren

“Ingen problemer i noen av leddene og kjempepluss at megler var med på overtakelse av bolig etter salg.”

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjør Heimstad

“Fra A - Å gikk alt som smurt.”

“Første møte med den som skal selge boligen, er meget avgjørende ved valg av megler. For meg var det avgjørende å finne en megler som var «sulten» på oppdraget og som hadde en ryddig gjennomgang av prosessen og en høflig fremtoning. En megler som man kan kjenne seg trygg på at virkelig vil gjøre sitt beste for akkurat meg ! Det fant jeg i megleren Jonas Kindgren. Fra A - Å gikk alt «som smurt.”

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

“Er veldig fornøyd med Jonas som megler, han stiller opp når som helst på døgnet, svarer til enhver tid og gjør det han lover. Kommer til å anbefale Proaktiv videre til venner og familie. Vil også komme til å benytte meg av deres tjenester igjen ved eventuell salg/kjøp.”

Anders Christopher Kjørlien

“Fikk god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen av en blid og hyggelig megler!”

Kristian Strømsaas

“Dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i”

“Proaktiv eiendom og deres meglere oppfattes som meget dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i .Vår megler Jonas Kindgren var fantastisk fra første stund. Meget god og ryddig oppfølging.”

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

“Vi er svært fornøyd med Proaktiv og Jonas. Han fremsto som svært hjelpsom, tilgjengelig, kunnskapsrik og hyggelig gjennom hele prosessen. Han fremstår som engasjert og var jevnt over godt forberedt. Bruker ham mer enn gjerne igjen, og kan varmt anbefale ham til andre.”

Sandra Sandness Kayri

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Jonas Kindgren



Jonas Kindgren
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 400 08 836
E-post: jk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

DITT NYE FAMILIEHJEM?

Jonas Kindgren er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Oslo. Han har 20 års erfaring med salg og salgsledelse i ulike bransjer og brenner for meglerfaget.

Jonas gir alltid det lille ekstra for sine kunder, og det er noe de raskt legger merke til.

Verdiskapning i alle ledd er ikke bare et ønske, men et løfte han gir sine kunder. Han er en dedikert og ryddig megler som skaper trygghet gjennom hele prosessen. Han står på tidlig og sent for at sluttresultatet skal bli optimalt for alle involverte parter – hver eneste gang.

Velger du Jonas får du en megler som ikke satser på flaks og tilfeldigheter, men som bruker kompetansen sin til å finne rett kjøper til din bolig.

Hellaveien 65 - en moderne familiebolig i et meget familievennlig nabolag på Skjetten.

Boligen er beliggende i et rolig og barnevennlig nabolag som er med på å skape et veldig godt bomiljø, for både barn og voksne. Det er kort vei til fine turområder i marka, skole, barnehage, og både Strømmen og Lillestrøm sentrum med moderne fasiliteter.

Boligen ble oppført i 2015 og har gjennomgående god standard fordelt to flater med meget fin løsning for familier. Her får du bla. 4 soverom, 2 bad/wc, 2 stuer/oppholdsrom og gode oppbevaringsmuligheter. Lyse og luftige rom med store vindusflater, balansert ventilasjon og gulvvarme i hele 1.etg + begge bad er noen av de tekniske kvalitetene.

Utendørs kan du nyte flere store og

solrike uteplasser + hage. Parkering i garasje og carport - lader installert.

Velkommen til hyggelig visning!

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Jonas Kindgren

«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



SKJETTEN

Kommune: Lillestrøm / Område: Skjetten

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

Eneboligen i Hellaveien 65 har fin beliggende i et barnevennlig boområde på Skjetten, med mange lekekamerater til barna. Fra eiendommen er det kort veil til barnehager og skoler, samt aktivitetstilbud og flotte turområder rett på andre siden av veien. Det er kort vei til Strømmen og Lillestrøm med alt av bymessige fasiliteter.

Skjetten senter ligger kun 6 min unna boligen, og er den naturlige møteplassen i Skjettenbyen med blant annet MENY, blomsterbutikk, Nille, frisør, post, lege/tannlege og apotek. Det er også en bensinstasjon i tilknytning til senteret. Ønsker du ytterligere med servicetilbud er det kort vei til Strømmen og Lillestrøm med alt av byfasiliteter som kjøpesenter, handlegater med nisjebutikker, treningssentre, restauranter, utesteder, cafeér, kino og andre kulturelle tilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Guldhaug-Tømte Linje 375, 381	11 min  1 km
 Strømmen stasjon Linje L1	20 min  1.5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min  20.7 km
 Oslo Gardermoen	28 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Skjettentoppen	22 min 
Meny Strømmen	25 min 

VARER/TJENESTER

 Skjetten Nærsenter	21 min 
 Apotek1 Skjettentoppen	22 min 

SPORT

 Skjetten skole Aktivitetshall, ballspill	13 min  1.1 km
 Gartnerløkka - balløkke Ballspill	16 min  1.2 km
 Just Padel Fjellhamar	25 min 
 Fresh Fitness Strømmen	7 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Skjetten Skole - Lillestrøm Kommune	12 min 
 Bråtejordet Skole - Lillestrøm Kom...	17 min 



Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. I rushtiden har området Expressbuss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 min. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn tar ca. 12 min. Med bil fra Skjetten tar det ca. 6 minutter til Strømmen, 7 minutter til Lillestrøm, 18 minutter til Oslo S og 21 minutter til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager:
Har du barn i skolealder er det kort vei til både Skjetten

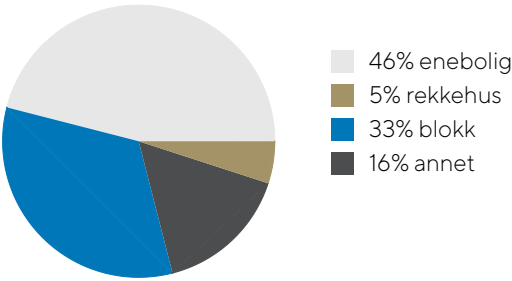
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

barneskole og Gjellerås barneskole. Ungdomskolen på Skjetten heter Stav skole og ligger i overkant av Skjetten barneskole. Videregående skoler finner du på Strømmen, Lillestrøm, Rælingen og Sørumsand, der det er forskjellige linjer og stort tilbud.

Det er flere kommunale og private barnehager på Skjetten. Nærmeste barnehage ligger noen minutter unna og heter Løvehjerte FUS barnehage. Videre har du Breidablikk, Valstadtoppen og Bråtejordet barnehage i nærliggende område.

Fritid og tuområder:
I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine tuområder og preparerte lysløyper. Kort vei til stisystemet opp i Skjettenåsen og Gjelleråsen. Skjettenåsen er et flott tuområde som mange kanskje ikke kjenner til. Her kan du rusle rundt i skogen, relativt nær E6, uten å høre annet enn skogens lyder. Flotte turmuligheter for hele familien! Skulle været forhindre utendørstreningen finner du blant annet SATS, Fresh Fitness og Crossfit i Lillestrøm samt flere

BOLIGMASSE



treningssentre på Strømmen og i nærliggende område. Hinderskogen klatrepark finner du kun noen minutter unna egen ytterdør.

Bebyggelse

Etablert boligområde bestående av eneboligbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

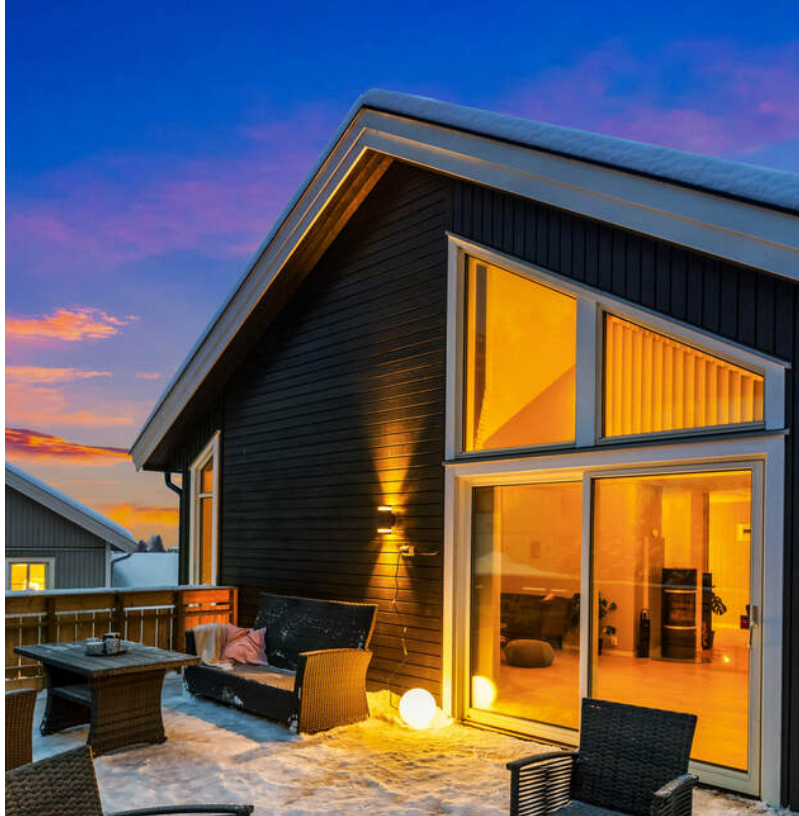
SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	12 min 1.1 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min 5.2 km

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 0.9 km
Grønlia barnehage (0-6 år) 129 barn	16 min 1.2 km
Jennah barnehage	17 min





STORE OG SOLRIKE UTEPLASSER

Boligen har fine uteplasser i begge etasjer, som til sammen måler hele 118 kvm. Her er det mye plass for flere sosiale områder, med utemøblement, grill og solsenger på sommerstid.





I TILLEGG TIL
TERRASSENE HAR
EIENDOMMEN HAGE,
SAMT ASFALTERT
GÅRDSPLASS MED
CARPORT OG
GARASJE

AI-GENERERTE UTEBILDER SOMMER



LYST OG LUFTIG ALLROM I
2.ETASJE, SOM BLIR DET
PERFEKT
SAMLINGSSTEDET FOR
HELE FAMILIEN





GOD Plass til
MØBLERING OG
OPPVARMING FRA
BÅDE PEIS OG
VARMEPUMPE







Epoq kjøkken med åpen løsning til stue og spise plass. Kjøkkenet er godt utnyttet og har gjennomtenkt løsning, med rikelig av skap -og benkeplass og praktisk kjøkkenøy med plass til to stoler. Integrerte hvitevarer medfølger.





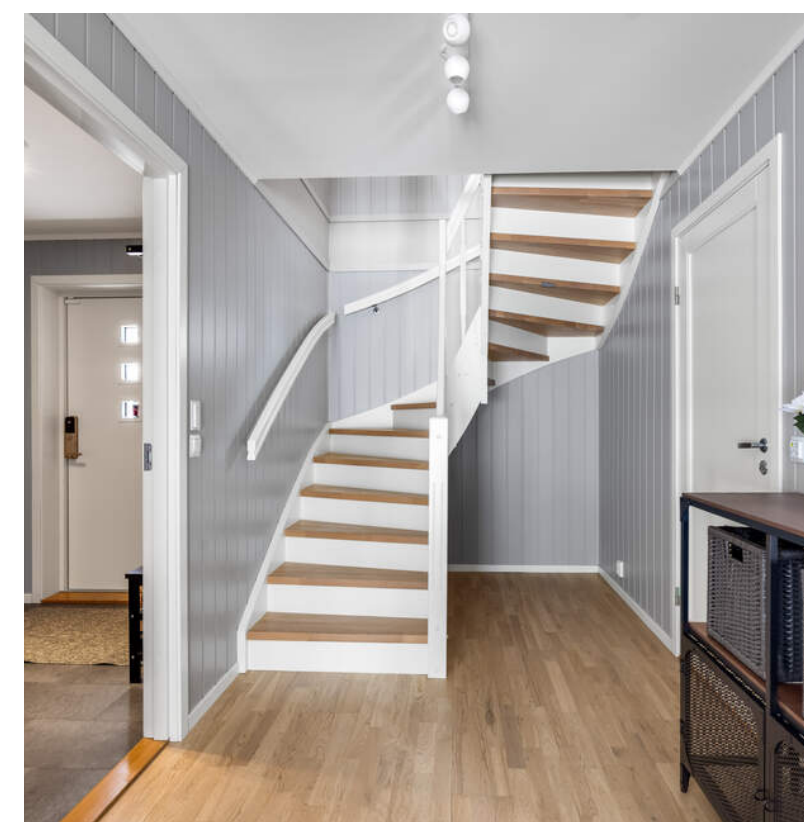
TO LEKRE BADEROM

Boligen har to bad fordelt på to etasjer. Begge badene har stilrene uttrykk med flislagte overflater i hvitt og grått, med gulvvarme, downlights og mekanisk avtrekk. Badet i 2. etasje har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





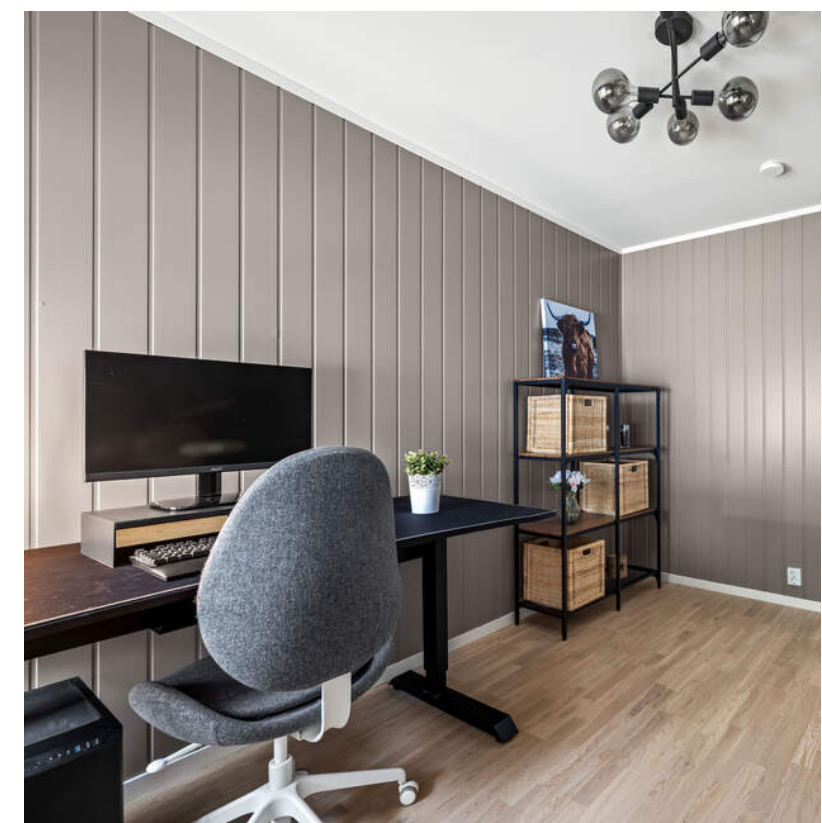
STUE OG GANG I
1.ETASJE







FIRE GODE SOVEROM





Lys og praktisk entré med flislagt gulv
og skyvedørsgarderobe.
Kodelås og boligalarm er installert.



VELKOMMEN TIL HELLAVEIEN 65

Parkering

Garasje, carport, samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Elbil lader er installert.

Tomtestørrelse

593 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel til garasje integrert i huset. Ved siden av er det også carport med elbillader installert. På baksiden av huset er det fint hageområde med gressplen og platting som har utgang fra 1.etasje. Det er plass til trampoline og fotballmål for de yngste i huset. Til sammen er det 118 kvm uteplasser fordelt på begge etasjer, med terrasseplatting, takterrasse og veranda som har god plass til flere soner med utemøblement, grill, spiseplass og hyggelig beplantning. Det er gode solforhold morgen og kveld.

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.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 12 stk. TG2 og 7 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Garasje: Det ble observert fuktmeke og registrert fuktforskjeller i sponplater(undertak). Nortekk (utførende av tidligere renovering av membran over garasje) har vært på befaring av undertak. De anser fukten til å være fra tidligere feil, hvis problemet skulle vedvare kommer de og retter på garanti.

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Noen taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.
- Støttemur: Det er ikke montert rekkverk eller tilsvarende på toppen av støttemur.
- Overbygd inngangsparti: Det er malingsavflassing på terrassebord.
- Vinduer og dører: Balkongdør i 1. etasje subber noe i karm. Enkelte vinduer subber noe i karm.
- Etasjeskille og gulv på grunn: På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 28 mm.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Eier opplyser at det kan sive noe røyk ut ved overgang røykrør og pipe når man bruker kjøkkenventilatoren samtidig som man fyrer med peisovnen.
- Vannledninger: Vannrør er ført i yttervegg på bad i 1. etasje.
- Bad 1.etg: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter.
- Bad/vaskerom 2.etg: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Overflater innvendige gulv: Det er enkelte glipper/sprekker i parkettskjøter. Det er enkelte riper og hakk i parkett. Det er enkelte glipper mellom parkett og gulvlister.
- Overflater innvendige vegger: Det er enkelte riss og sprekker i vegger. Det er en liten fuktsvelling i malte plater i stue etter tidligere kondens i fra lufteledning (avløp).
- Overflater innvendige himlinger: Det er enkelte ujevnheter i himlinger. Det er enkelte riss/små sprekker i overgang vegger og himling.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Veranda
- Terrasse
- Treplatting syd
- Treplatting øst
- Skorstein over tak
- Taktekking
- Elektrisk varme

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad (lovlighet/HMS):
- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger: Carport er ikke bygemeldt og terrasse over garasje er noe utvidet. 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 håndløper på en side i utvendig trapp.
- Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger: Ikke inspisert pga snø.
- Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige: Ikke inspisert pga snø.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Fundamentert med støpt såle. Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Liggende- og stående panel på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Uteplasser: Veranda med tregulv. Størrelse ca 8 m². Terrasse med tregulv. Størrelse ca 36 m². Treplatting. Størrelse ca 30 m². Overbygd inngangsparti med tregulv. Størrelse ca 2 m². Treplatting. Størrelse ca 42 m². Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige (loft uten gulv).

Vinduer og dører:

Malt ytterdør med glass og trekarm. Balkongdører med 3-lags glass og trekarm.

Vinduer med 3-lags glass og trekarmer.

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

Garasje og bod: Malt boddør med trekarm. Leddport med elektrisk portåpner.

Innvendig:

Gulv: Parkett, belegg og fliser.

Vegger: Malte plater og malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater.

Innvendig malt tretrapp med lakkerte eiketrinn.

Boligen har malte profilerte innerdører.

Etasjeskille er trebjelkelag.

Tekniske installasjoner:

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

Elementpipe med tilknyttet peisovn i stue. Varmepumpe (luft/luft).

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015, plassert i bod.

Balansert ventilasjon.

Automatsikringer med hovedsikring på 32 Amp. 17 kurser.

Overspenningsvern.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Fredag, 20. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Det lakk inn vann i taket i garasjen. Utbedret i 2025 av Nortekk.
12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Skade i isolasjon på lufteledning gjennom kaldt loft , ble noe kondens og vann merker på panel i stue ved bad.
17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Setting skader i parkett ved pipe i 1. og 2. etg. Sprekk i malingen på stue veggen i 2 etg.
21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Noe svertesopp på treverket på carport og litt på rekkverket på terrasse.
28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Tidligere eier bygde carport uten å søke tillatelse fra kommunen. Usikker på om dette er nødvendig.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

1. etasje: Entré, tv-stue, bod, 3 soverom og bad. Integrert garasje og bod.
2. etasje: Soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Veranda på ca. 8 m², terrasse på ca. 36 m², treplatting på ca. 30 m², overbygd inngangsparti på ca. 2 m² og treplatting på ca. 42 m².
Carport.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 29 kvm
Total BRA: 113 kvm

2. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 74 kvm

2. etasje: 44 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:

Entré:
Boligen har overbygd inngangsparti i 1. etasje, praktisk beliggende til både garasje og carport. Ytterdøren er utstyrt med praktisk kodelås som gir en nøkkelfri hverdag til hele familien. Innenfor døren møtes du av en romslig og lys entré som gir et godt førsteinntrykk av boligens standard og utforming. Det er rikelig med oppbevaringsplass for ytterbekledning i skyvedørsgarderobe, og plass til knagger og skohylle. Rommet har flislagt gulv med varme, og overflater malt i lyse farger. Boligalarm er installert og kan tilknytte eget abonnement hvis ønskelig.

Det er underliggende gulvvarme i alle rom i 1. etasje, med unntak av bod/teknisk rom.

Stue og kjøkken:
I hovedetasje i huset ligger boligens naturlige samlingspunkt med stue og kjøkken i åpen løsning. Rommet har god romfølelse med svært god takhøyde, rikelig med lysinnslipp fra store vinduer, og luftig en planløsning med plass til flere soner. Her kan du innrede sofakrok med tilhørende tv-møblement, og stort langbord for sammenkomster med familie og venner. Gulvet er dekket med parkett, veggene er malt i dus blåtone og taket er hvitt. Oppvarming fra peisovn og varmepumpe.

I enden av rommet ligger et stort og flott Epoq kjøkken med åpen løsning til stue og spiseplass. Kjøkkenet er godt utnyttet og har gjennomtenkt løsning, med rikelig av skap -og benkeplass og praktisk kjøkkenøy med plass til to stoler.

Innredningen har hvite fronter, laminat benkeplate og laminatplater mellom benk og overskap. Godt utstyrt med integrerte stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er plass til dobbelt kjøleskap eller fullt kjøleskap og fryser.

Stue i 1.etg:
Boligen har ytterligere en stue som gir god fleksibilitet for familien. Stuen kan innredes som ekstra tv-stue eller eget lekerom for barna, eller kanskje et stort hjemmekontor - alt etter eget behov og ønske. Oppholdsrommet er fint plassert til barnerommene i huset.

To baderom:
Det er to fine bad som ligger i hver sin etasje i boligen. Alle bad er bygget etter TEK10.
Badet i 2. etasje er kombinert vaskerom, og er innredet med mørke gulvfliser og lyse fliser på veggene, og har gulvvarme, og god belysning fra downlights i taket og stort vindu. Langs veggene er det underskap og veggskap i sort utførelse, med hel servant nedfelt og tilknyttet speilskap med lagringsplass. Videre har badet veggmontert wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

I 1. etasje ligger et stort familiebad med fin tilknytning til tre av soverommene. Badet har i likhet med det andre badet fliser i hvitt og grått, med underliggende varmekabler og downlightsbelysning til taket. God lagringsplass i underskap og speilskap, amt plass til ekstra oppbevaring hvis ønskelig. Badet har veggmontert wc, dusjhjørne med regnfallsdusj, samt frittstående badekar med armatur.

Fire soverom:
Familievennlig løsning med hele 3 soverom i 2. etasje, og 1 soverom i 1. etasje som gir mulighet for å samle familien på ett plan, og gjester i egen etasje. Alle soverommene er plass til nødvendig møblement som seng, nattbord og oppbevaringsløsninger. Flere av rommene er innredet med garderobeskap som medfølger.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming
Varmepumpe (luft/luft) og peis i stue.
Varmekabler i hele 1. etasje, unntatt bod.
Varmekabler på bad/vaskerom i 2. etasje.

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

Energimerke

Rød B

Info strømforbruk

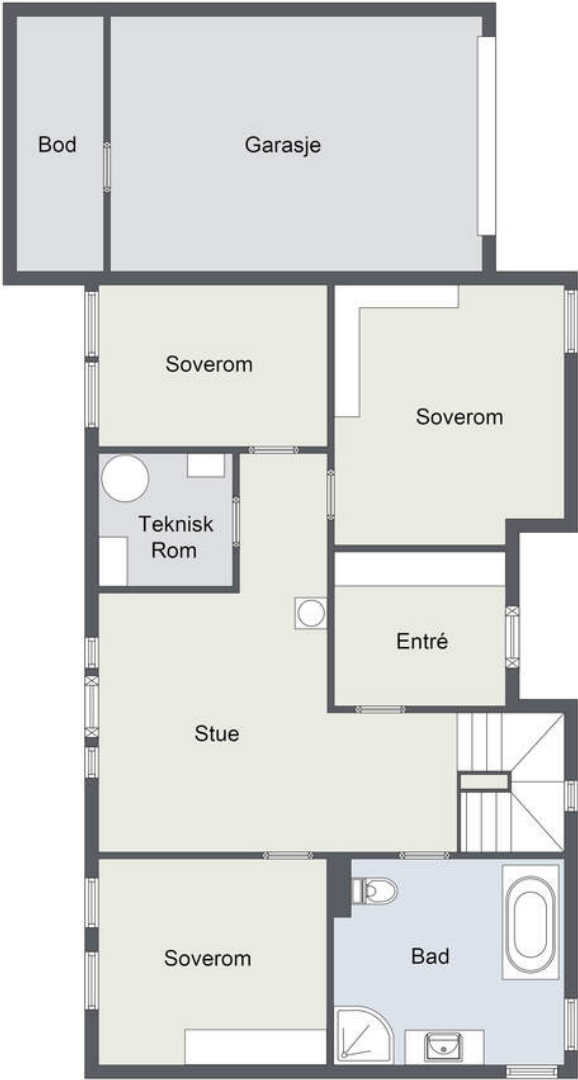
23142 kWh i 2025.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



2. ETASJE



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer32962284

Kommunale avgifter

25.889,- for 2026

Eiendomsskatt

4.224,- for 2025

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:
Kommunale avgifter.

Boligforsikring ca. kr. 6.200,- pr år (LO)
Kabel-tv og internett ca. kr. 16.400,- pr år (Viken Fiber).
Boligalarm ca kr. 7.300,- pr år (Sector Alarm)
Strømforbruk på ca. kr. 22.200,- pr år i 2025 , tilsvare 23.142 kWh. (Fortum)

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.09.2015. Ferdigattest er registrert på Hellaveien 67 som eiendommen ble skilt ut fra. 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.

Carport som er bygget ved siden av garasjen er ikke er omsøkt/byggemeldt. Carporten er også bygget ut over tomtgrensen for eiendommen. Terrasse over garasjen er utvidet mer en originale tegninger. Godkjennelse for de tiltakene foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 30. september 2015

Tinglyste heftelser og rettigheter

Rettigheter på andre eiendommer:

2014/777091-1/200 15.09.2014 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 74 BNR: 203
Rett til påkobling til privat VA ledning.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kort fortalt: Gir eiendommen rett til tilkobling, bruk, og vedlikehold av vannledning som går over naboeiendommen.

2014/777091-2/200 15.09.2014 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 74 BNR: 203
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kort fortalt: Gir eiendommen rett til bruk av 4 meter vei over naboeiendommen som adkomst til sin egen.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
Reguleringsplanen tillater en BYA på maks 25%, i tillegg kan det bygges garasje på inntil 49kvm.
I flg. kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område under opprinnelig marin grense (gjelder for store deler av Lillestrøm kommune). Halvparten av boligen ligger også i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, det er ikke vurdert noen risikoklasse.
Det er moderat til lav aktsomhet for radon i området.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Privat vei, som blir kommunalt brøytet.
Offentlig 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

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

Kjerneinformasjon

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.

Grunnboksdato

Tirsdag, 10. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
232 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

233 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
251 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 533 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 551 750,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse 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 nettannonsen 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 salgsoppgaven.

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.

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. 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

Elisabeth Brekke
Henning Kveine

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

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 samarbeidspartere 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 - markedsplasser 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 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

Kjerneinformasjon

<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.

Formuesverdi primær

2.215.500,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.862.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

Årsprognose for 2026. Inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Info eiendomsskatt

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

Dato salgsoppgave
2.3.2026

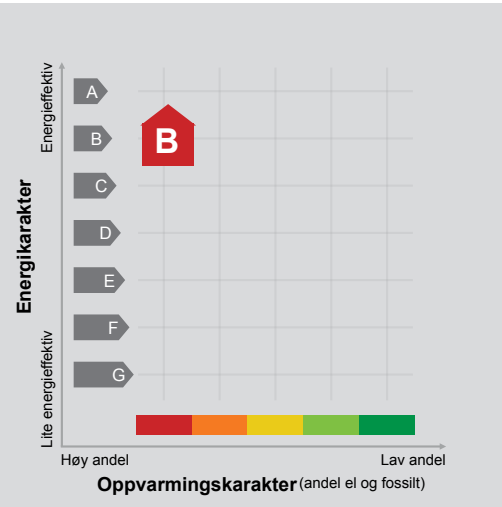


VEDLEGG



ENERGIATTEST

Adresse	Hellaveien 65
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300496525
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1048117b-6b64-470e-bf07-39dbeaa003a9
Dato	01.02.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hellaveien 65

2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig

Byggeår:

2015

BRA:

199 m²

BRA-i:

170 m²

Rapportdato:

25.2.2026 (Gyldig til 25.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

19

TG-2

12

TG-3

1

TG-IU

7

 **Supertakst**

GNR: 74 BNR: 204

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Hellaveien 65
2013 Skjetten

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.

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 integrrert.

Struktur og referansenivå

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.

Takstrapporten

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/40261>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen samsvarserklæring.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Garasje	Det ble observert fuktmekker og registrert fuktforskjeller i sponplater (undertak).

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Noen taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.
Støttemur	Det er ikke montert rekkverk eller tilsvarende på toppen av støttemur.
Balkong, terrasse, platting: Overbygd inngangsparti	Det er malingsavflassing på terrassebord.
Vinduer og dører	Balkongdør i 1. etasje subber noe i karm. Enkelte vinduer subber noe i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 28 mm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Eier opplyser at det kan sive noe røyk ut ved overgang røykrør og pipe når man bruker kjøkkenventilatoren samtidig som man fyrer med peisovnen.
Vannledninger	Vannrør er ført i yttervegg på bad i 1. etasje.
Våtrom: Bad, 1. etasje	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter.
Våtrom: Bad/vaskerom 2. etasje	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Overflater på innvendige gulv	Det er enkelte glipper/sprekker i parkettskjøter. Det er enkelte riper og hakk i parkett. Det er enkelte glipper mellom parkett og gulvlister.
Overflater på innvendige vegger	Det er enkelte riss og sprekker i vegger. Det er en liten fuktsvelling i malte plater i stue etter tidligere kondens i fra lufterledning (avløp).
Overflater på innvendige himlinger	Det er enkelte ujevnheter i himlinger. Det er enkelte riss/små sprekker i overgang vegger og himling.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Det er en liten sprekk i håndløper. Det er malingsavflassing på håndløper. Ikke kontrollert pga snø.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse	Ikke kontrollert pga snø.
Balkong, terrasse, platting: Treplatting, syd	Ikke kontrollert pga snø.
Balkong, terrasse, platting: Treplatting, øst	Ikke kontrollert pga snø.
Skorstein over tak	Begrenset inspisert pga snø.
Taktekking	Ikke kontrollert pga snø.
El. varme	Ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Carport er ikke bygemeldt og terrasse over garasje er noe utvidet. 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 håndløper på en side i utvendig trapp.
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Ikke inspisert pga snø.
Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige
Ikke inspisert pga snø.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.2.2026	25.2.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Elisabeth Brekke	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Henning Kveine	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Firma:

Tittel:

Roy Bekkesletten

Takstmann Roy Bekkesletten AS

Telefon:

Epost:

Adresse:

41624600

roy@bekkesletten.no

Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak



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, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse:

Hellaveien 65, 2013 Skjetten

Kommunenr:

3205

Gårdsnr:

74

Bruksnr:

204

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

2015

Boligtype:

Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Liggende- og stående panel på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskille 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					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	113	84 Romfordeling: Entré, tv-stue, bod, 3 soverom og bad. Himlingshøyde er ca 2,39 m.	29 Romfordeling: Bod og garasje.	0	74
2. etasje	86	86 Romfordeling: Soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,40 m - ca 4,58 m.	0	0	44
Totalt m²	199	170	29	0	118

Kommentar til arealberegning	
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger. Utover ovennevnte areal er det: Carport. Ikke målbart areal i henhold til NS-3940.	

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Boligen ligger i et noe skrånende terreng. Terrengtet faller stedvis inn mot grunnmur. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. Noen taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Det anbefales å montere utkast på taknedløp.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det er ikke montert rekkverk eller tilsvarende på toppen av støttemur. Manglende rekkverk eller tilsvarende på toppen av støttemur medfører fallfare.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etableres rekkverk eller tilsvarende på støttemur.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 8 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-IU
Det er en liten sprekk i håndløper. Det er malingsavflassing på håndløper. Ikke kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å slipe/pusse, evt. skifte håndløper. Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse med tregulv. Størrelse ca 36 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble skiftet store deler av undertak (sponplater), nye terrassebord, nytt rekkverk og lagt ny membran i 2025.	
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 ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Ikke kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Treplatting, syd

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 30 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
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.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Overbygd inngangsparti

Type	Annet
Overbygd inngangsparti med tregulv. Størrelse ca 2 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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er malingsavflassing på terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å slipe/pusse terrassebord.	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Treplatting, øst

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 42 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
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.	

6.9 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med glass og trekarm. Balkongdører med 3-lags glass og trekarm. Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 3-lags glass og trekarm. Malt boddør med trekarm. Leddport med elektrisk portåpner.	
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-2
Balkongdør i 1. etasje subber noe i karm/terskel. Dette kan medføre at balkongdør blir noe skadet på sikt. Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkongdør anbefales justert. Enkelte vinduer anbefales justert.	

6.10 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående 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

6.11 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Begrenset inspisert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.12 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige. Kaldtloft er inspisert fra luke, pga at det ikke er gulv.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

6.13 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?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Ikke kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 28 mm. TG-2 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.	

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Peisovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Eier opplyser at det kan sive noe røyk ut ved overgang røykrør og pipe når man bruker kjøkkenventilatoren samtidig som man fyrer med peisovnen. Dette indikerer ustabilt trekk og risiko for lukt- og røykskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.16 Kjøkken

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, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og laminatplater mellom overskap og benkeplate.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Carport er ikke bygemeldt og terrasse over garasje er noe utvidet. 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
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 håndløper på en side i utvendig trapp.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ikke kontrollerbart
Ikke inspisert pga snø.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
Ikke inspisert pga snø.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp med lakkerte eiketrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Det er enkelte små hakk og merker i trapp.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er montert ekspansjonskar i 2026.	
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er ført i yttervegg på bad i 1. etasje. Løsningen innebærer økt risiko for frostskaeder og lekkasjer med påfølgende fuktskader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlig kontroll anbefales.

6.21 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 32 Amp. 17 kurser. Overspenningsvern.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt opp ny kurs til el.billader.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det mangler betegnelse på kurs til el.billader. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Dette er i strid med gjeldende forskrifter (NEK 400), som krever fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person. Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet. Kursfortegnelse anbefales kontrollert og endret/oppjusteres.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe (luft/luft).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumpen (utedel) er flyttet noe opp i fra bakken.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har vært service på varmpumpen i 2025.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Varmpumpens alder er ukjent. Anlegget var i drift og fungerte normalt ved befaring. Forventet teknisk levetid for luft/luft-varmpumper er normalt 12–15 år. Ukjent alder medfører usikker restlevetid, men det ble ikke registrert funksjonsavvik.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.24 Ventilasjon

Oppsummering av varmtvannsbereder		TG-1
Type ventilering	Balansert ventilasjon	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent	
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.	
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

6.25 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, 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
Det er "felt inn" en liten del av en gulvflis.		
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 rørforinger eller andre overganger?	Ja	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja	
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk		TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.		
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk		
Det anbefales at rørføring gjennom gulv utbedres.		

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og badekar.	
Det skiftet dusjbatteri og dusjgarnityr i 2025.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	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-1
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad/vaskerom 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, 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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventiler	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
------------------------	-----

6.27 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	
Oppsummering	TG-1
Det er enkelte hakk og merker i innerdører.	

6.28 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett, belegg og fliser.	
Oppsummering	TG-2
Det er enkelte glipper/sprekker i parkettskjøter. Det er enkelte riper og hakk i parkett. Det er enkelte glipper mellom parkett og gulvlister.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at parkett i stue/kjøkken og tv-stue deles/splittes slik at gulvet har en mulighet til å bevege seg fritt. Det er anbefales å monteres feielister der det er glipper mellom parkett og gulvlister.	

6.29 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte plater og malte flater.	
Oppsummering	TG-2
Det er enkelte riss og sprekker i vegger. Det er en liten fuktsvelling i malte plater i stue etter tidligere kondens i fra lufterledning (avløp).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre de områder der det er riss og sprekker i innervegger.	

6.30 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-2
Det er enkelte ujevnheter i himlinger. Det er enkelte riss/små sprekker i overgang vegger og himling.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utbedre de områder der det er noe ujevnheter og riss/sprekker i himlinger.

6.31 El. varme

Beskrivelse	
Varmekabler i hele 1. etasje, unntatt bod. Varmekabler på bad/vaskerom i 2. etasje.	
Oppsummering	TG-IU
Ikke vurdert.	

6.32 Garasje

Beskrivelse	
Betongdekke. Oppført i trebindingsverk med stående panel. Flatt tak i tre, tekket med membran. Leddport med motor.	
Oppsummering	TG-3
Det ble observert fuktmeker og registrert fuktforskjeller i sponplater (undertak).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser.	
Utbedringskostnader	20 000 - 100 000

6.33 Carport

Beskrivelse	
Asfaltdekke. Oppført i trebindingsverk med stående panel. Pulttak tekket med profilerte plater.	
Oppsummering	TG-1
Taktekkingen er ikke kontrollert pga snø.	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkingen når den er snøfri.	

6.34 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme



Egenerklæring

Hellaveien 65, 2013 SKJETTEN

17 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hellaveien 65

Hellaveien 65

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?

1.mars 2024.

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.

Tok over 2.mai 2024. Og bodd her siden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 32962284

Informasjon om selger

Selger

Brekke, Elisabeth

Selger

Kveine, Henning

Forbehold

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

Side 1

78

HELLAVEIEN 65

PROAKTIV.NO

79



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

nytt dusjbatteri bad 1 etg

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet dusjgarnityr på badet i 1. etg. Utført av rørlegger som bor i huset.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ingen firma

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det lakk inn vann i taket i garasjen. Utbedret i 2025 av Nortekk.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

tekke om tak på garasje

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



nortekk byttet takmembran på takterrasse som er over garasjen . snekkerfirma som var underleverandør av nortekk bygde ny terrasse oppå

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nortekk

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skade i isolasjon på lufterledning gjennom kaldt loft , ble noe kondens og vann merker på panel i stue ved bad

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt eksapnsjonskar

13.1.2

Årstall

2026



13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vi har satt inn ekspansjonskar på tappevannet. Utført av rørlegger som bor i huset.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ingen firma

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2

Årstall
2026

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Isolerte lufterledning i kaldt loft på nytt, da isolasjonen var noe skadet så det ble noe kondens. Jobben ble gjort av isolatør som en vennetjeneste

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ingen firma

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Setting skader i parkett ved pipe i 1. og 2. etg.
Sprekk i malingen på stue veggen i 2 etg.

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?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Noe svertesopp på treverket på carport og litt på rekkverket på terrasse.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

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

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Tidligere eier bygde carport uten å søke tillatelse fra kommunen. Usikker på om dette er nødvendig.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.



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 71905830

Egenerklæringsskjema

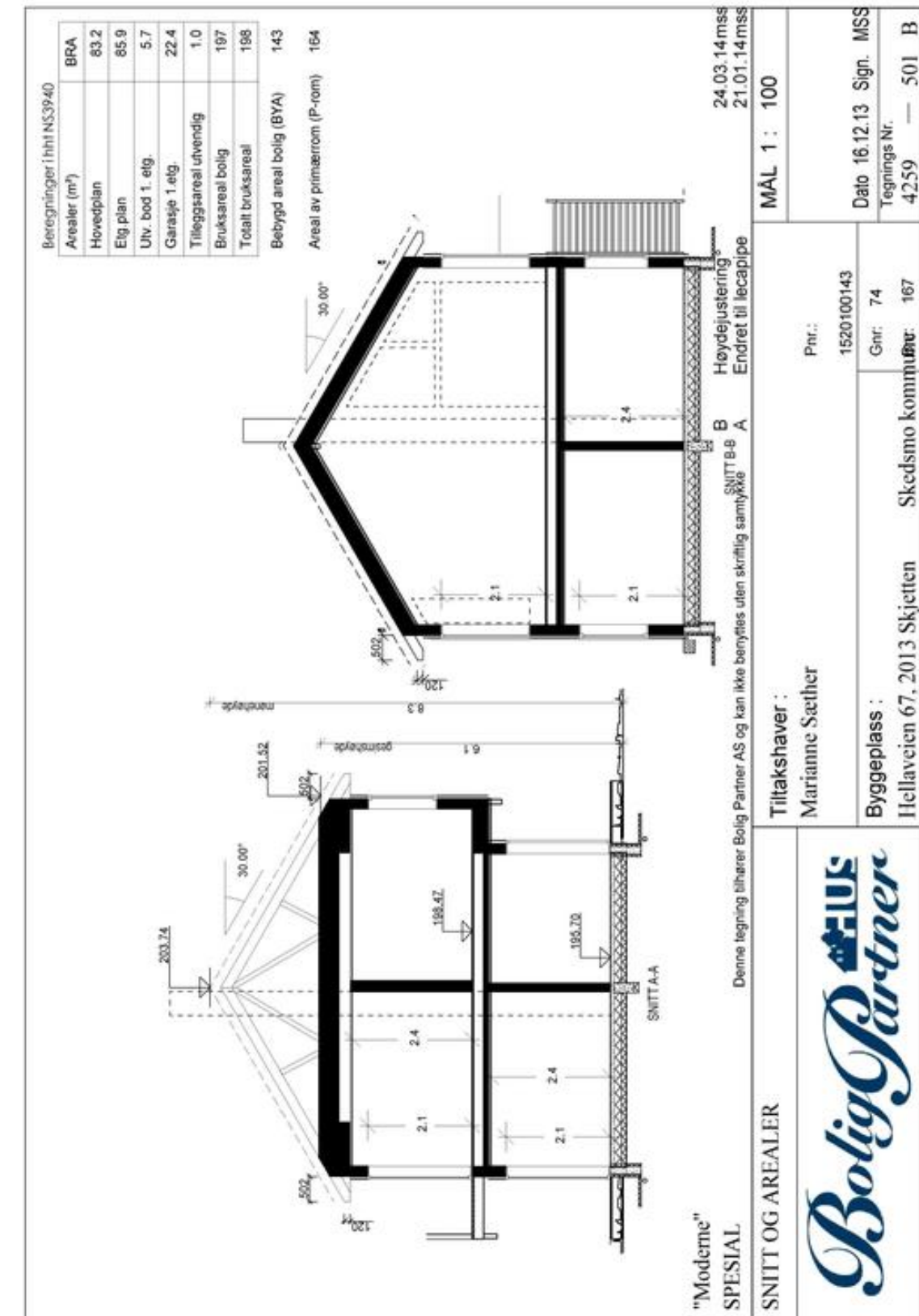
Name	Date	Name	Date
Brekke, Elisabeth	2026-02-17	Kveine, Henning	2026-02-17
Identification		Identification	
 Brekke, Elisabeth		 Kveine, Henning	

Egenerklæringsskjema

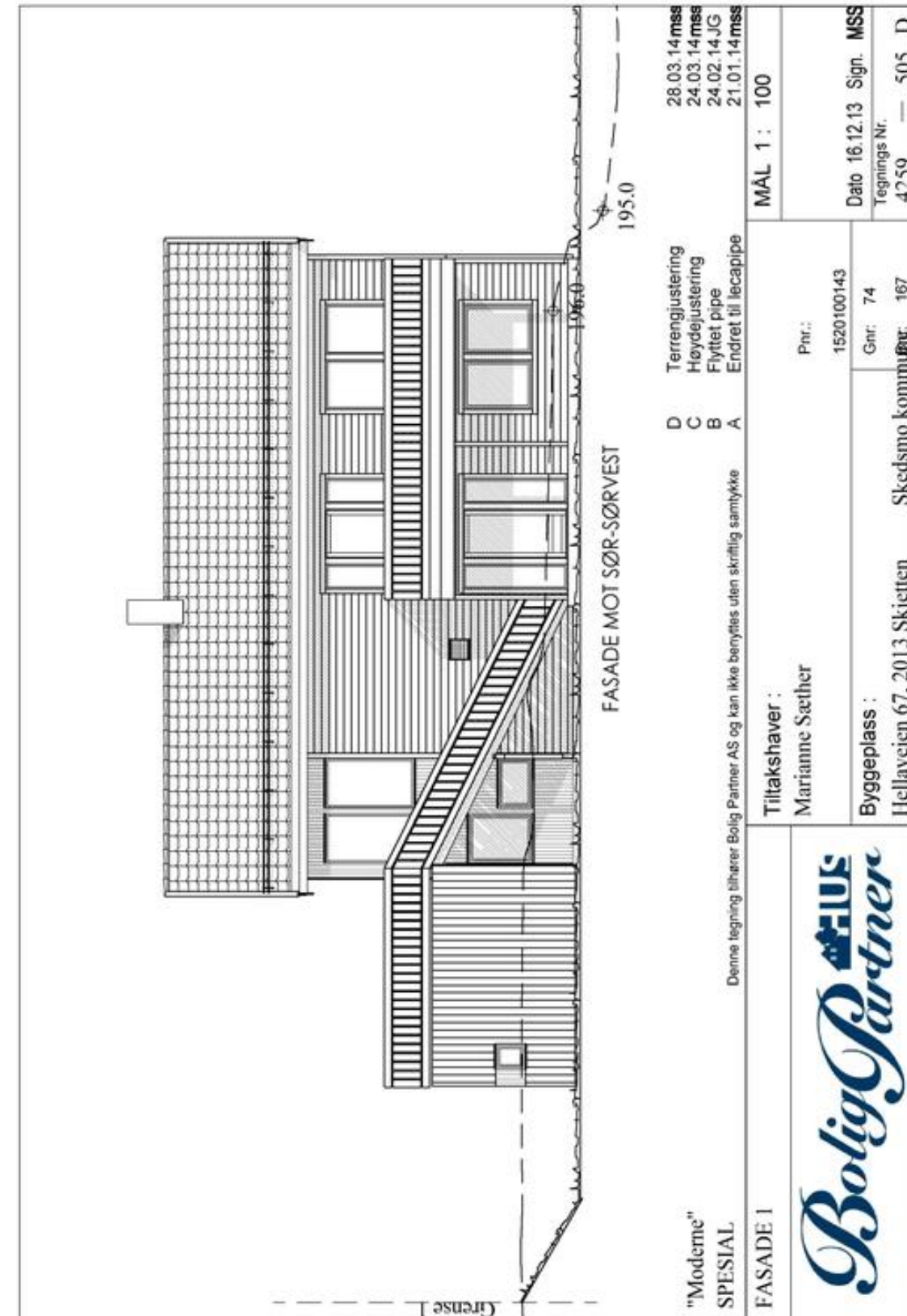
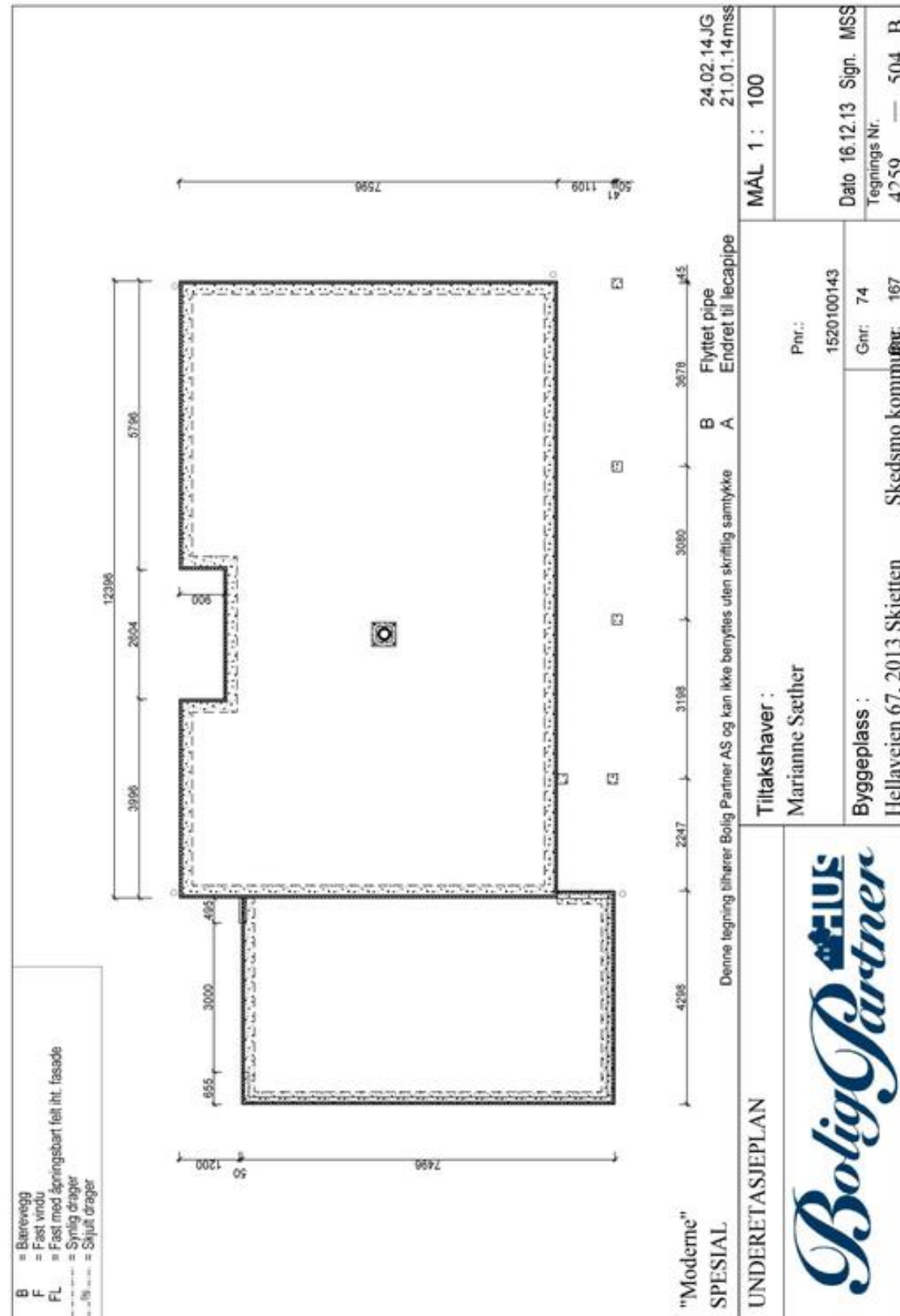
Signed by:

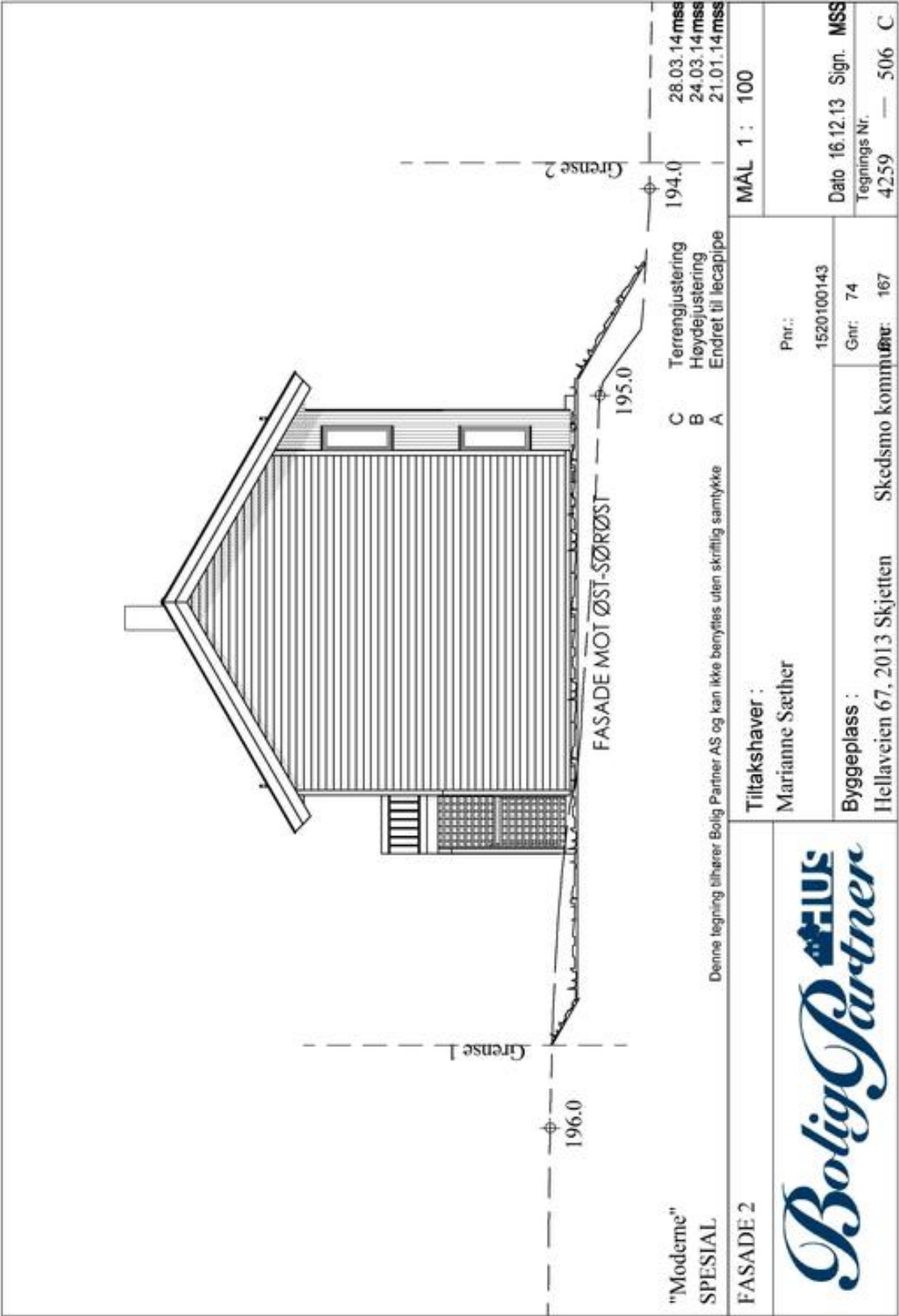
Brekke, Elisabeth
Kveine, Henning

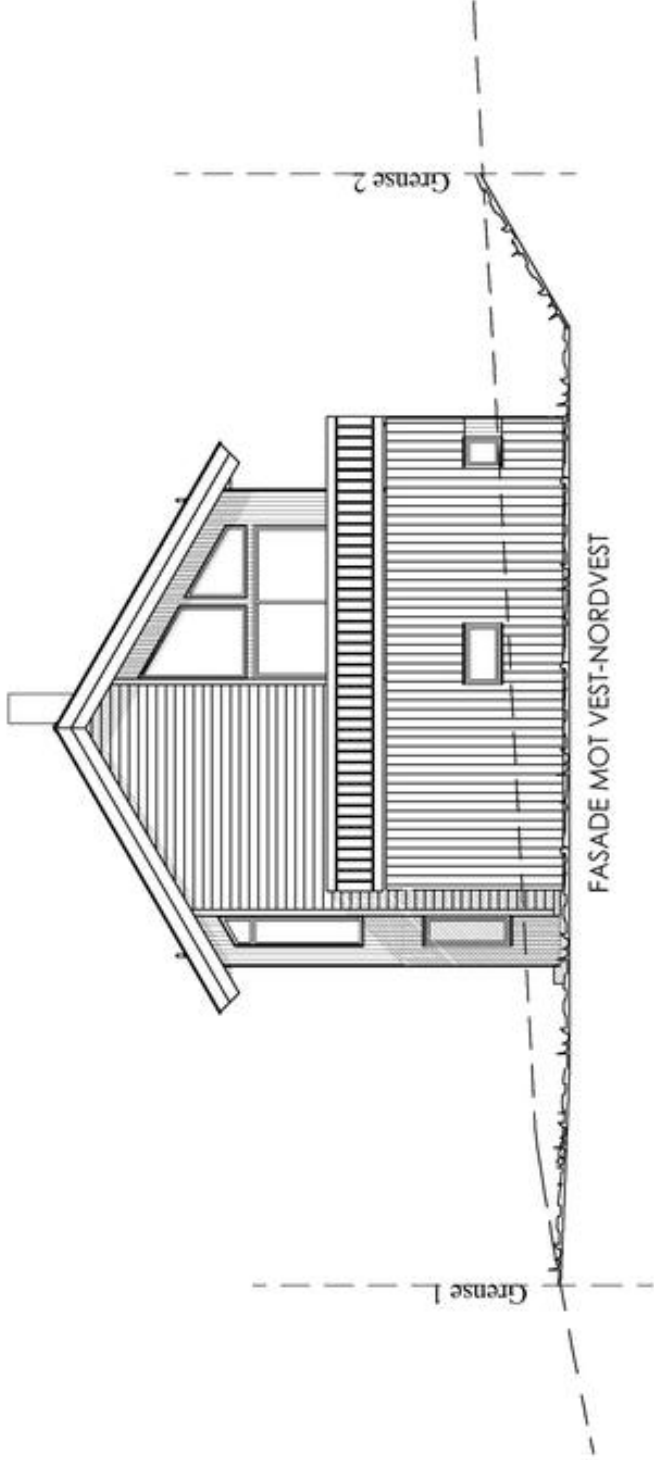
17/02-2026
18:45:52
17/02-2026
18:47:12

BANKID
BANKID









"Moderne"
SPESIAL

FASADE 4



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

C

B

A

Terrengjustering

Høydejustering

Endret til lecapipe

28.03.14mss

24.03.14mss

21.01.14mss

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :
Marianne Sæther

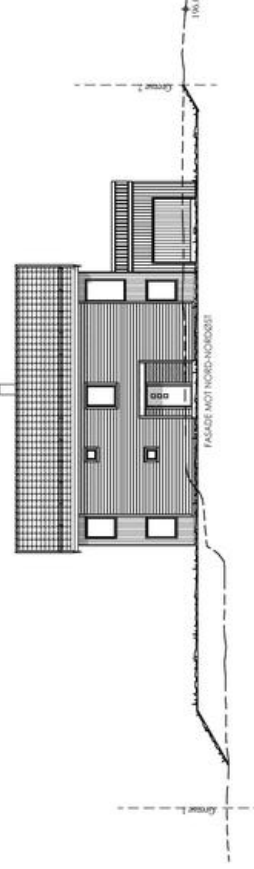
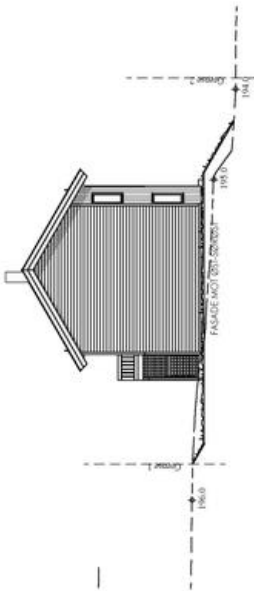
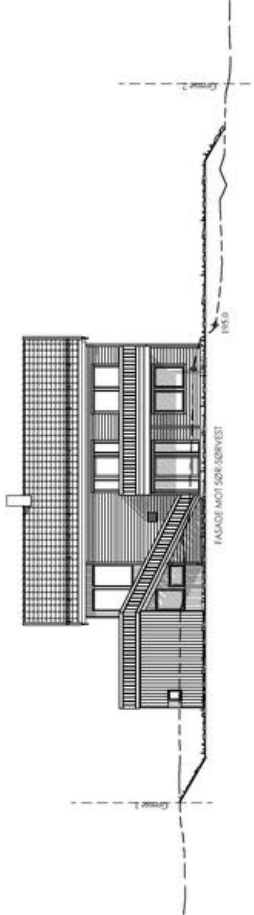
Byggeplass :
Hellaaveien 67, 2013 Skjetten

Pnr.:
1520100143

Gnr: 74

Dato 16.12.13 Sign. MSS

Tegnings Nr.
4259 — 508 C



"Moderne"
SPESIAL

FASADER



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

D

C

B

A

Terrengjustering

Høydejustering

Flytter pipe

Endret til lecapipe

28.03.14mss

24.03.14mss

24.02.14JG

21.01.14mss

MÅL 1 : 200

Tiltakshaver :
Marianne Sæther

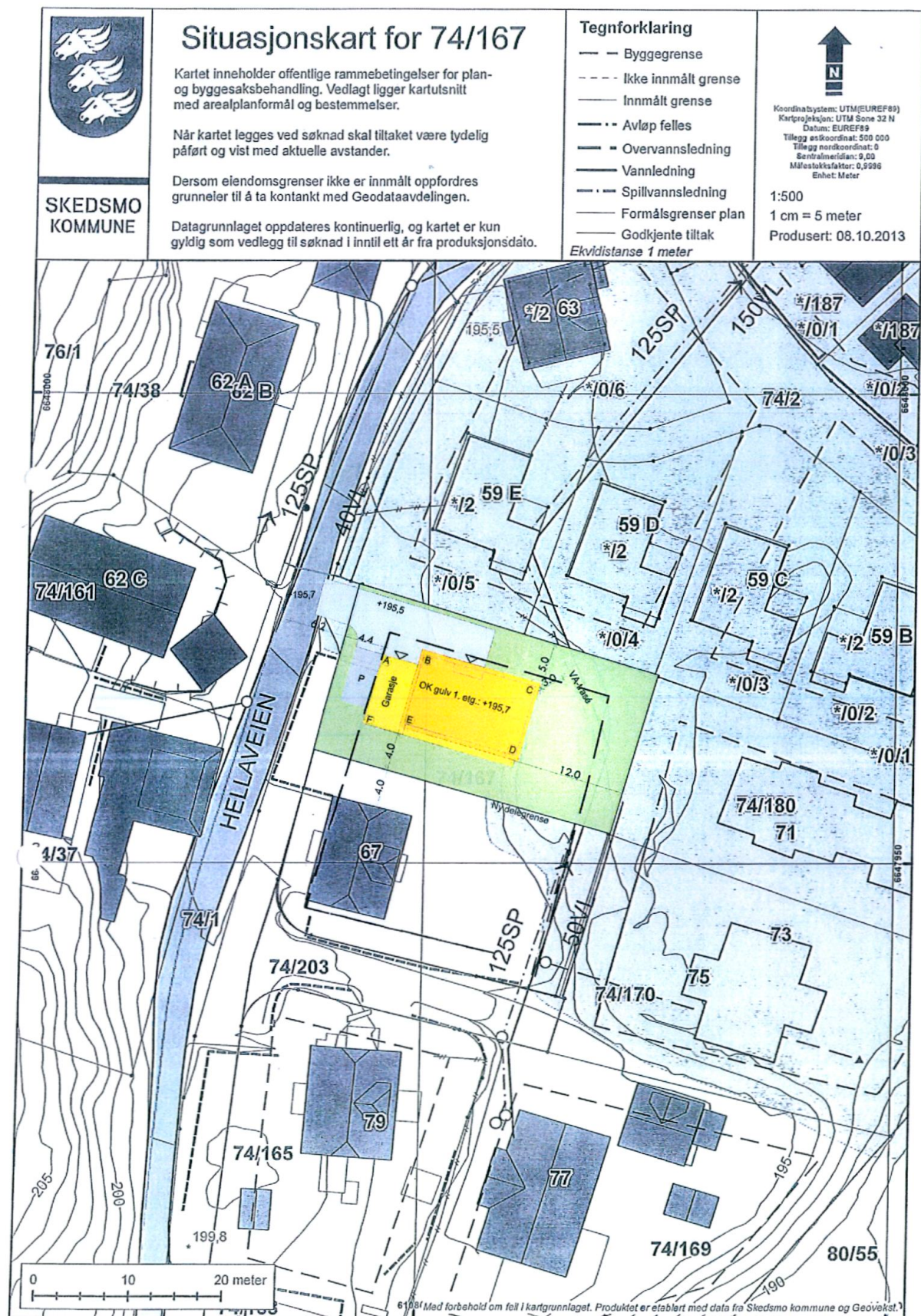
Byggeplass :
Hellaaveien 67, 2013 Skjetten

Pnr.:
1520100143

Gnr: 74

Dato 16.12.13 Sign. MSS

Tegnings Nr.
4259 — 510 D



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 henvisning. 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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmedling 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfyllt 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Hellaveien 65, 2013 SKJETTEN. Gnr. 74, bnr. 204, i SKJETTEN kommune, oppdragsnr.: 1510260075
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@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



Jonas Kindgren

Partner / Eiendomsmegler /
MNEF
400 08 836
jk@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

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