

PROAKTIV

Nyere og moderne
enderækkehus i populært
boligområde på Kjeller

To solrike uteplasser + hage,
carport m/lader og utebod

TRYGVE HAAVELMOS VEI 81



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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

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

BUSKERUD

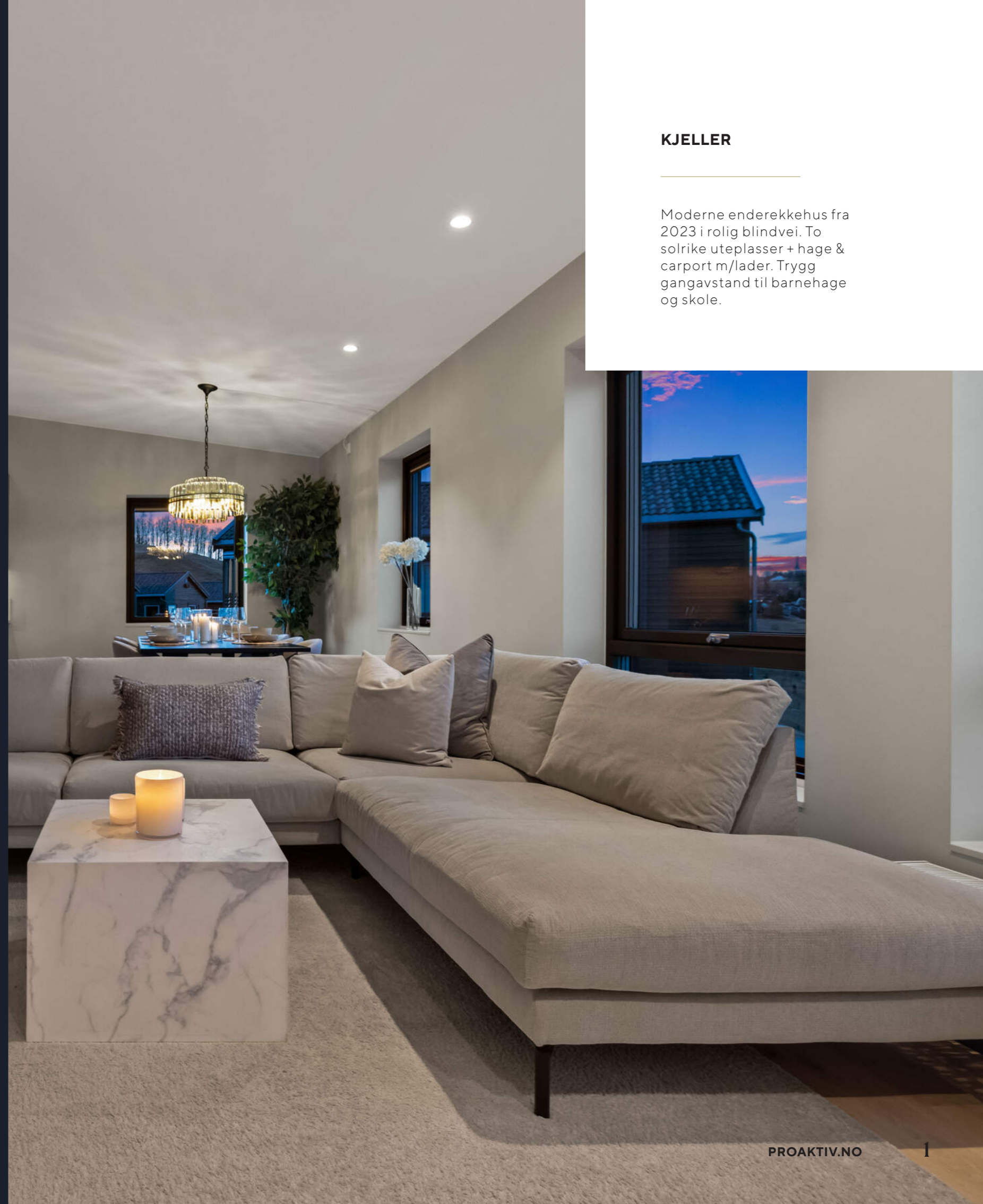
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

KJELLER

Moderne enderekkehus fra 2023 i rolig blindvei. To solrike uteplasser + hage & carport m/lader. Trygg gangavstand til barnehage og skole.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER

Gnr./Bnr.: Gnr. 31, bnr. 414, i KJELLER kommune

Prisantydning: 6.900.000,-

Omkostninger: 191.490,-

Totalpris: 7.091.490,-

Kommunale avgifter: 17.206,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 4/3

BRA: 105 m²

BRA-i: 100 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: 1 plass i carportrekke med elbil lader og separat bod i bakkant. Sameiet har 4 gjesteplasser innerst i veien ved snuplassen. Det er også felles gjesteparkering for alle sameiene i Trygve Haavelmos vei foran blokkene i nr 12 og 14.

Tomt: 114.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.200,-

Felleskostnader inkl.: Internett kr. 300,-
Felleskostnader brøk kr. 500,-
Felleskostnader likt kr. 1 420,-
Felleskostnader inkl.: kommunale avgifter, byggforsikring, forretningsfører, snørydding etc.

Energimerke: Energiklasse: Grønn 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	104		
Plantegninger	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

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

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

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

Kari Elise Vollset

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

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

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

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

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

Kari Krogstad

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

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

Bjørn Steinar Hopperstad

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

Torill Helen Aune

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

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

Stig Arnesen

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

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

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

Knut Espen Øvreberg

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/
Daglig leder: Stig Valskaar

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

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

BARNEVENNLIG PÅ KJELLER

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

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

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

Flytt rett inn i et moderne og påkostet enderekkehus i Trygve Haavelmos vei 81 på Kjeller.

Området er rolig, tilbaketrukket og meget godt tilpasset familielivet med kort vei til alle nødvendigheter. Her bor du i trygge rammer i blindvei, med mange lekekamerater og fine uteområder for de yngste i familien. Det er gangavstand til barnehage, skole, buss, og flere dagligvarebutikker. Kun 3,5 km til Lillestrøm sentrum.

Boligen har fin internbeliggenhet ytterst på rekken, med solrike uteplasser med utsikt, hage og utebod. Det er parkering i carport med elbillader.

Innendørs er det familievennlig løsning med entré, wc og stue/kjøkken i 1. etasje. I u.etg ligger alle 3 soverom (et med walk-in), bad og gang. Moderne standard oppført

i 2023, med bla. balansert ventilasjon og vannbåren varme.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: Stig Valskaar

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



KJELLER

Kommune: KJELLER / **Område:** Kjeller

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

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i blindvei i et rolig og barnevennlig boligområde på Kjeller i Lillestrøm kommune. Ypperlige omgivelser for familier med trygge lekeområder for barna, og mange kompisar i samme gate. Dette er et relativt nytt boligfelt med nyere boligbebyggelse bestående av rekkehus, leiligheter og kjedet eneboliger. Området har umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Lillestrøm sentrum ligger kun en kort sykkeltur unna.

Fritidsmuligheter:

Området har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud. Det er kort vei til fotballbaner, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, bowling, tennisanlegg og Sørumsfjord fritidsgård med ridesenter. Ønsker du treningsstudio, er det flere å velge mellom både i Lillestrøm og på Strømmen, som foreksempel SATS,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vestengveien Linje 340	11 min 🚶 0.7 km
🚉 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 🚶 3.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	24 min 🚶
🚉 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 🚶 22.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kjeller	17 min 🚶
Rema 1000 Åråsen Post i butikk	6 min 🚶 2.7 km

VARER/TJENESTER

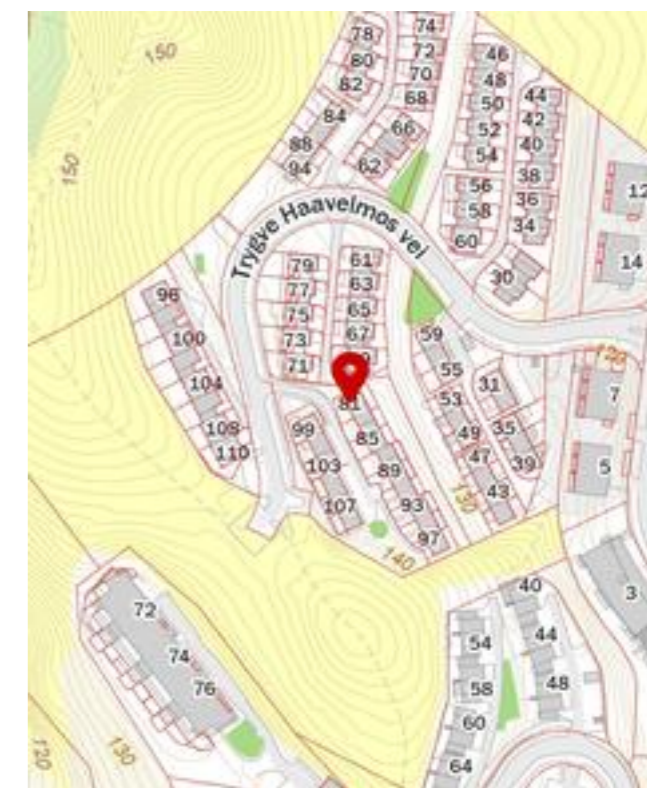
📦 Lillestrøm Torv	7 min 🚶
🏪 Vitusapotek Kjeller	18 min 🚶

SPORT

🏫 Skedsmovollen skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.9 km
🏫 Langslynga - balløkke Ballspill	14 min 🚶 1.2 km
🏟️ Lillestrøm Arena	6 min 🚶
🏟️ Sterkere Trening	6 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



Wellnes gym, Fresh Fitness og Crossfit. Alt ligger innen få minutters bilkjøring. Videre kan du spille golf på Hauger golfbane ved Lillestrøm. Skedsmo ishall byr på vinteraktiviteter som ishockey og kunstløp. Innendørs skihall "SNØ" ved Lørenskog, åpnet i januar 2020.

Et rolig turområde med gode gang- og sykkelstier tar deg ut på tur i marka, eller en sykkeltur til Lillestrøm på 15 minutter. Lillestrøm har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte

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

omgivelser langs Nitelva. Syklistenes Landsforeningen har kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby fire ganger på rad. Ønsker du en større utflykt kan sykkelturen gå til Nebbursvollen friluftsbad et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m.

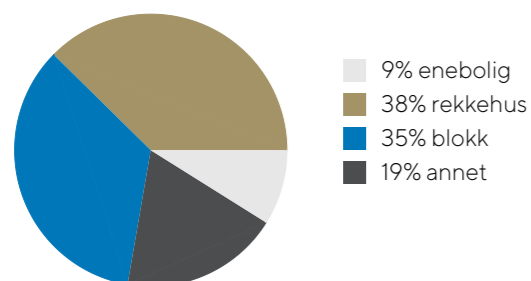
Nyere treningspark åpnet juli 2020, og er beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slyngeapparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir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

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

Service tilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Kjeller, Kiwi Holt Vestvollen og Rema 1000 Holt Vestvollen. Det er også kort avstand til McDonalds og Circle K.

BOLIGMASSE



I Lillestrøm sentrum er det en rekke dagligvareforretninger, som Meny, Kiwi, Rema 1000 og Coop OBS. I sentrumskjernen av Lillestrøm har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Olivia eller en deilig pastarett på Casa Mia. Mirabelle eller Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og Fuser Bar.

Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm, Skedsmokorset samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 10 minutter. Du finner også Skedsmokorset med bl.a. Skedsmo senter og den populære restauranten Firenze, kun ca. 6 min fra boligen.

Offentlig kommunikasjon:

SKOLER

Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	7 min 3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min 2.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min 3.1 km

BARNEHAGER

Riisløkka barnehage (0-5 år) 183 barn	4 min 0.3 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5 år) 134 barn	15 min 1 km
Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	17 min 1.5 km



Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Holtveien. Herfra tar det ca. 13 min til Lillestrøm bussterminal og togstasjon. Med bil tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen, 25 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget hhv 10 og 12 min til Oslo S og Oslo lufthavn.

Skoler/barnehager:

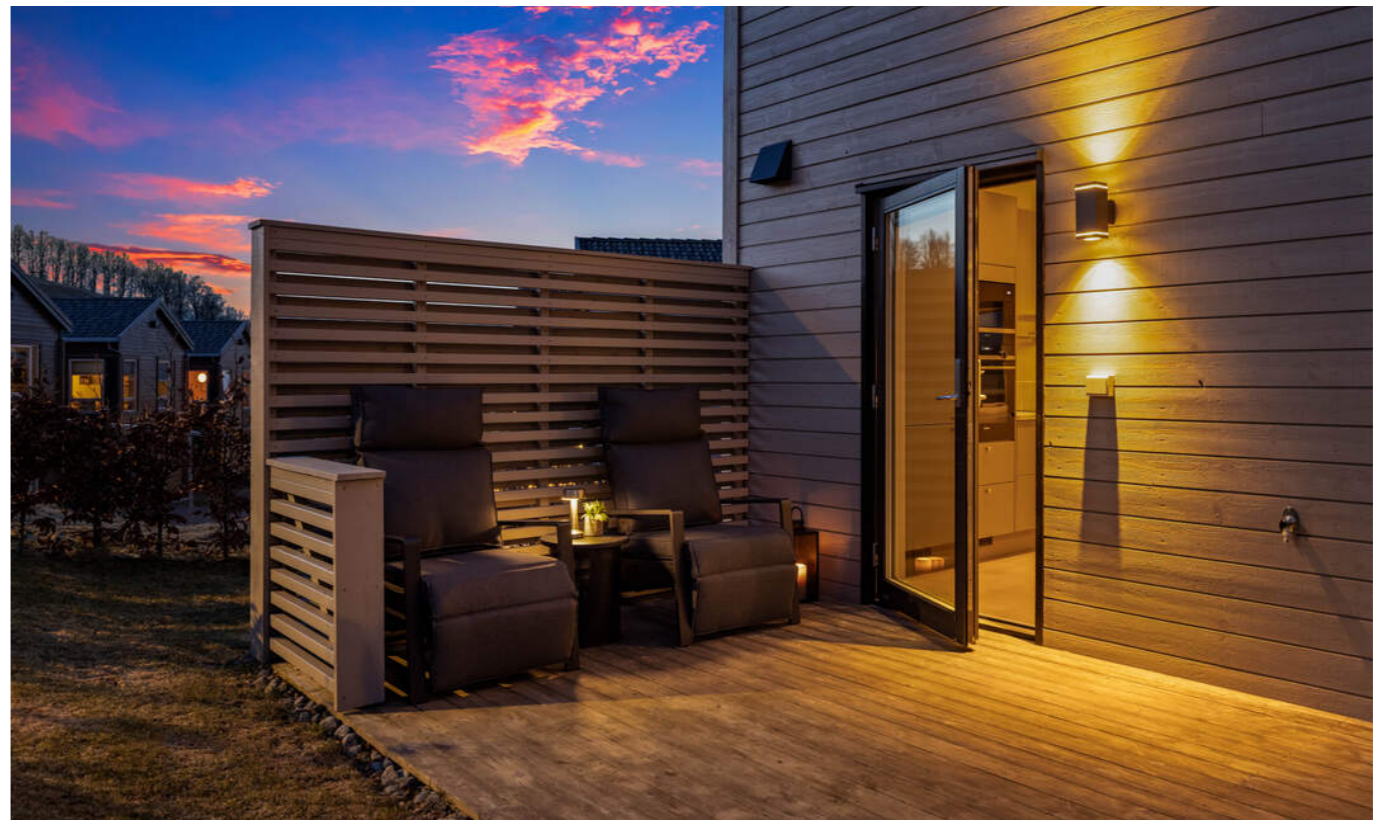
Eiendommen har gangavstand til Kjeller skole (1-10 trinn) og Sten-Tærud skole(1-10 trinn). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som Lillestrøm VGS og Skedsmo VGS, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Risløkka, Espira kunnskapsbyen og Kjeller barnehage er blant noen av barnehagene i området. Se kommunen sine nettsider for nærmere info om skoler og barnehager; <https://www.lillestrom.kommune.no/skole-og-utdanning/skoler-og-skolegrenser/> og <https://www.lillestrom.kommune.no/barnehage>

Bebyggelse

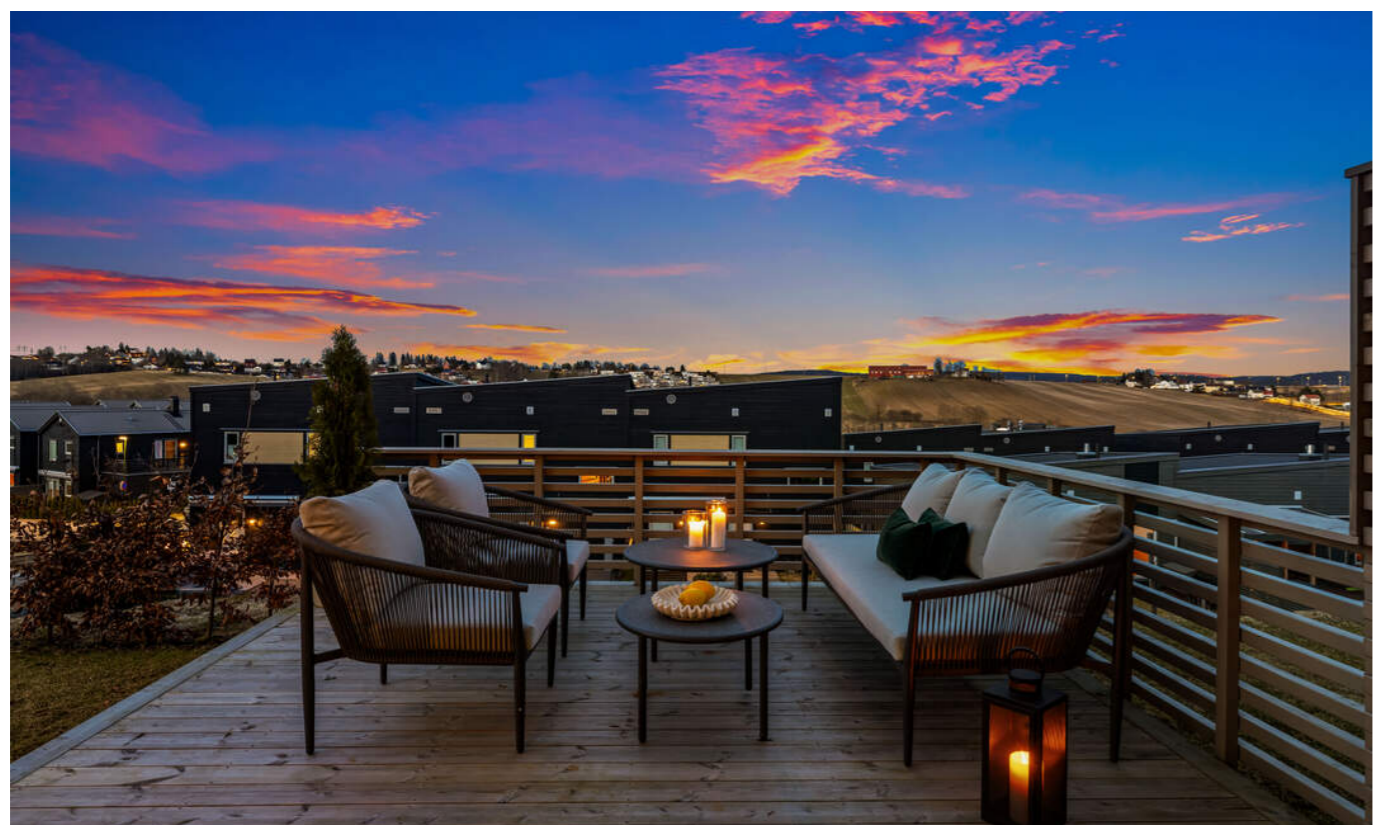
Nyere og attraktivt boligområde bestående av leiligheter, rekkehus og kjedet eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.









STORE OG SOLRIKE
UTEPLASSER PÅ BEGGE
SIDER, MED EKSTRA
STORT HAGEOMRÅDE PÅ
ENDEN AV REKKEN



BOLIGEN BLE OPPFØRT I
2023 OG HAR MODERNE
STANDARD OG FIN
LØSNING



Endebeliggheten gir ekstra gode lysforhold med vinduer på flere sider av rommet, og det er åpen og flott utsikt over jorder og nærområdet. Rommet har enstavs parkettgulv og vegger og tak malt i tidsriktig fargepalett. Det er god plass til sofagruppe og tv, samt spisebord.





LEKKERT KJØKKEN
MED HELINTEGRERTE
HVITEVARER





Fra kjøkkenet er det utgang til
uteplassen på oversiden av huset.





ENTRÉ OG
GJESTETOALETT

BAD/VASKEROM

I underetasjen ligger kombinert bad og vaskerom med praktisk nærhet til soverommene. Badet har tidløst preg med lyse fliser på vegger og gulv, vannbåren gulvvarme, og god belysning fra downlights i taket.

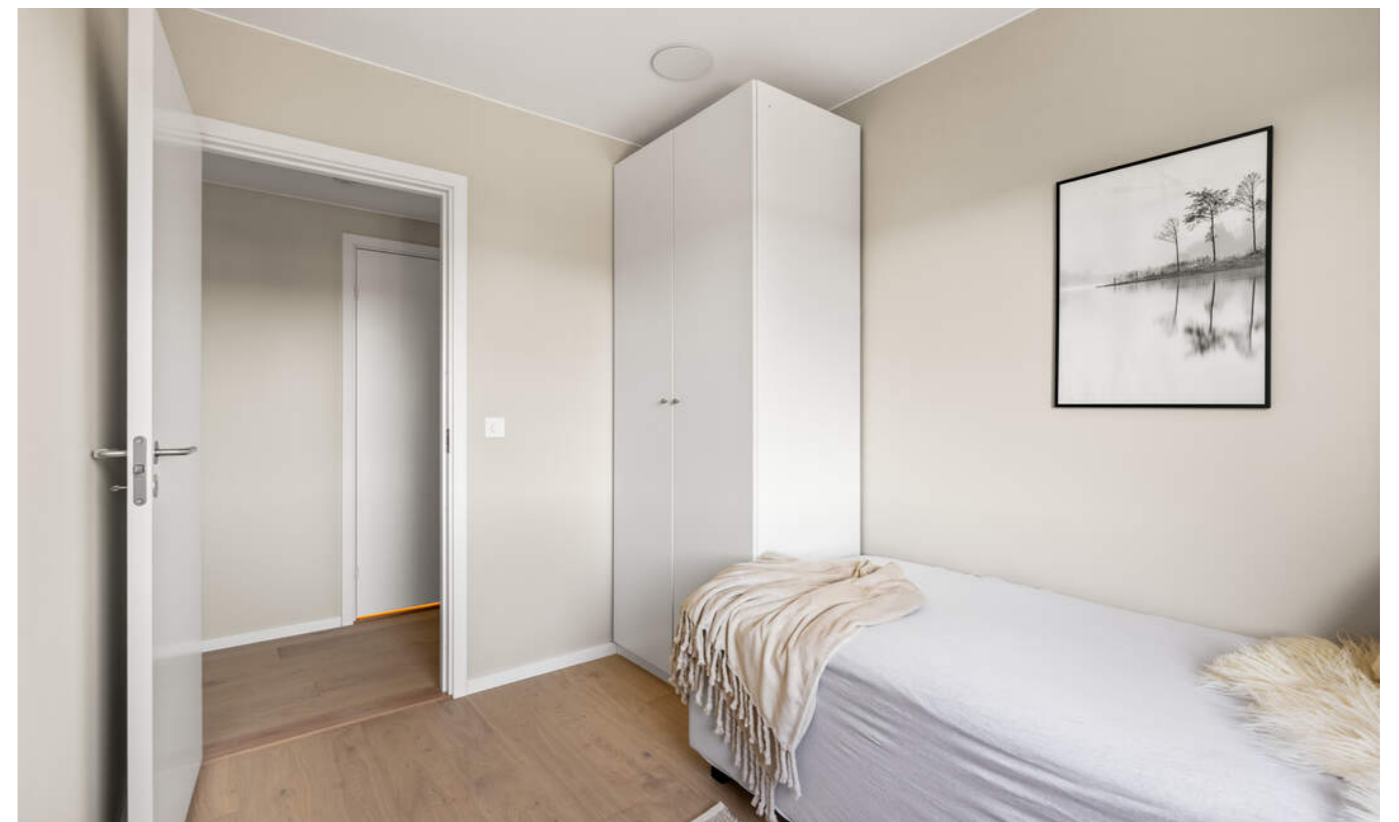


FLOTT HOVEDSOVEROM
MED EGET WALK-IN OG
UTGANG TIL TERRASSE
OG HAGEN.





TO FINE
BARNEROM/GJESTEROM



VELKOMMEN TIL TRYGVE HAAVELMOS VEI 81

Parkering

1 plass i carportrekke med elbil lader og separat bod i bakkant. Sameiet har 4 gjesteplasser innerst i veien ved snuplassen. Det er også felles gjesteparkering for alle sameiene i Trygve Haavelmos vei foran blokkene i nr 12 og 14.

Tomtestørrelse

114 m²

Beskrivelse av tomt

På oversiden av huset er det asfaltert gangvei til ytterdøren, og sydvestvendt terrasse på ca. 10 kvm med levegg, og steinplattning på motsatt side. Uteplassene ligger praktisk plassert til stue og kjøkken innendørs, og det er plass til møblement og grill.

Nedenfor huset er det også solrik terrasse som har adkomst via ett av soverommene. Terrassen her måler ca. 22 kvm, og har plass til lounge og solsenger hvis ønskelig. Uteplassen vender mot øst og har sol fra tidlig morgen. Her er det også flott utsikt over området.

Det er etablert platting og hekk utenfor tomtegrensen på baksiden/nedsiden av huset etter avtale med styret i sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG2:

- Innvendige overflater: Det er registrert riss og åpninger i overganger mellom tak og vegg i stue.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, samt høydeforskjell på 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med ringmur i betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et skråtak som er antatt tekket med takpapp. Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Musesperre ble registrert ved stikkprøver bak panelets nedkant.

Boligen har skrått pulltakkonstruksjon, oppført i 2023. Taket er

tekket med asfaltbasert takbelegg (papp). Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Vinduer med tre-lags isolerglass fra byggeår.

Ytterdør i tre med glass felt. Terrassedører med trelags isolerglass. Alle fra byggeår i 2023.

Terrasse med adkomst fra kjøkken på ca. 10 kvm. Terrassebord og bjelkelag i tre.

Utgang fra soverom til terrasse på 28kvm. Terrassen er bygd opp med bjelkelag mot mark og er kledd med terrassebord.

Innvendig:

Gulv: Tregulv. Fliser på bad og wc.

Vegger: Malte plater. Fliser på bad.

Himling: Malte plater.

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tekniske installasjoner:

Rør i plast. Anlegget er i hovedsak skjult. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert i vannskap under trappen. Boligen har balansert ventilasjon.

Sentralt varmtvanns forsyning via fjernvarme anlegg.

Vannbåren varme via radiatorer stue, bad og gang.

Sikringskap plassert i entré med automatsikringer.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgoppfølgingen 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 bygningsfagkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningsfagkyndig

Leif Martin Brodahl (befaringsdato: Mandag, 16. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Etter vedtak på årsmøte i sameiet har vår rekke fått bruksrett på arealet på baksiden av bolig ut over egen tomtegrense og tillatelse til å bygge blant annet platting. Dette strekker seg til frem til skråningen starter. Vi har etablert platting og hekk som strekker seg noen meter ut over egen tomtegrense.

PRAKTISK INFORMASJON



Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken, toalettrom og entré.
Underetasje: Trappegang, 3 soverom, omkleddingsrom og bad.

Terrasse ved kjøkken på ca. 10 kvm.
Terrasseplattning i hagen på baksiden av huset, på ca. 22 kvm.

Carport med elbillader.
Utebod i bakkant på ca. 5 kvm.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

1. etasje
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 22 kvm

1. etasje: 10 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:

1. etasje:
Entré:
Boligen har et hyggelig inngangsparti på oversiden av huset, med sydvestvendt uteplass. Entreen innenfor gir et solid førsteinstrykk, og er innredet med lysemalte overflater og flislagt gulv som er hendig for barnefamilier. Entreen er utstyrt med praktisk skyvedørgarderobe for oppbevaring av yttertøy, og det er adkomst til gjestetoalett.

Toalettrom:
Toalettrommet har servantskap med nedfelt servant, speil med tilknyttet lys og veggmontert wc. Det er flislagt gulv med flislist, malte vegger og malt tak.

Stue og kjøkken:
Videre inn i hovedetasjen ligger stue, spisestue og kjøkken i åpent rom og samtidig i egne soner. Endebeligheten gir ekstra gode lysforhold med vinduer på flere sider av rommet, og det er åpen og flott utsikt over jorder og nærområdet. Rommet har enstavs parkettgulv og vegger og tak malt i tidsriktig fargepalett. Det er god plass til sofagruppe og tv, samt langbord ved kjøkkenet.

Kjøkkenet har funksjonell og moderne innredning på to sider, med fin kombinasjon av skuffer og skap for oppbevaring. Innredningen har slette gråmalte fronter med knotter i rustfritt stål, og benkeplaten er av laminat med tilhørende backsplash. Videre er kjøkkenet utstyrt med helintegrerte hvitevarer som stekeovn, mikro, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap

(som alle medfølger). Ventilator med mekanisk avtrekk med utlufting i det fri.

Underetasje:
Bad:
I underetasjen ligger kombinert bad og vaskerom med praktisk nærhet til soverommene. Badet har tidløst preg med lyse fliser på vegger og gulv, og god belysning fra downlights i taket. Badet er innredet med skuffeseksjon, speil med tilknyttet lampe, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører i glass. Det er også egen vaskesone med tilknyttet overskap, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har vannbåregulvvarme og balansert ventilasjon.

Soverom:
Boligen har familietilpasset romløsning med alle tre soverommene i samme etasje. Alle rommene er lyse og innbydende, og har god plass til nødvendig møblement som seng, nattbord og oppbevaring. I tilknytning til hovedsoverommet er det eget omkleddingsrom/teknisk rom som er utstyrt med plassbygd innredning.

Oppvarming

Fjernvarme + elektriske varmekabler. Fjernvarme og varmt vann faktureres via sameiet, men utenom fellesutgiftene. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Boligen har balansert ventilasjon.

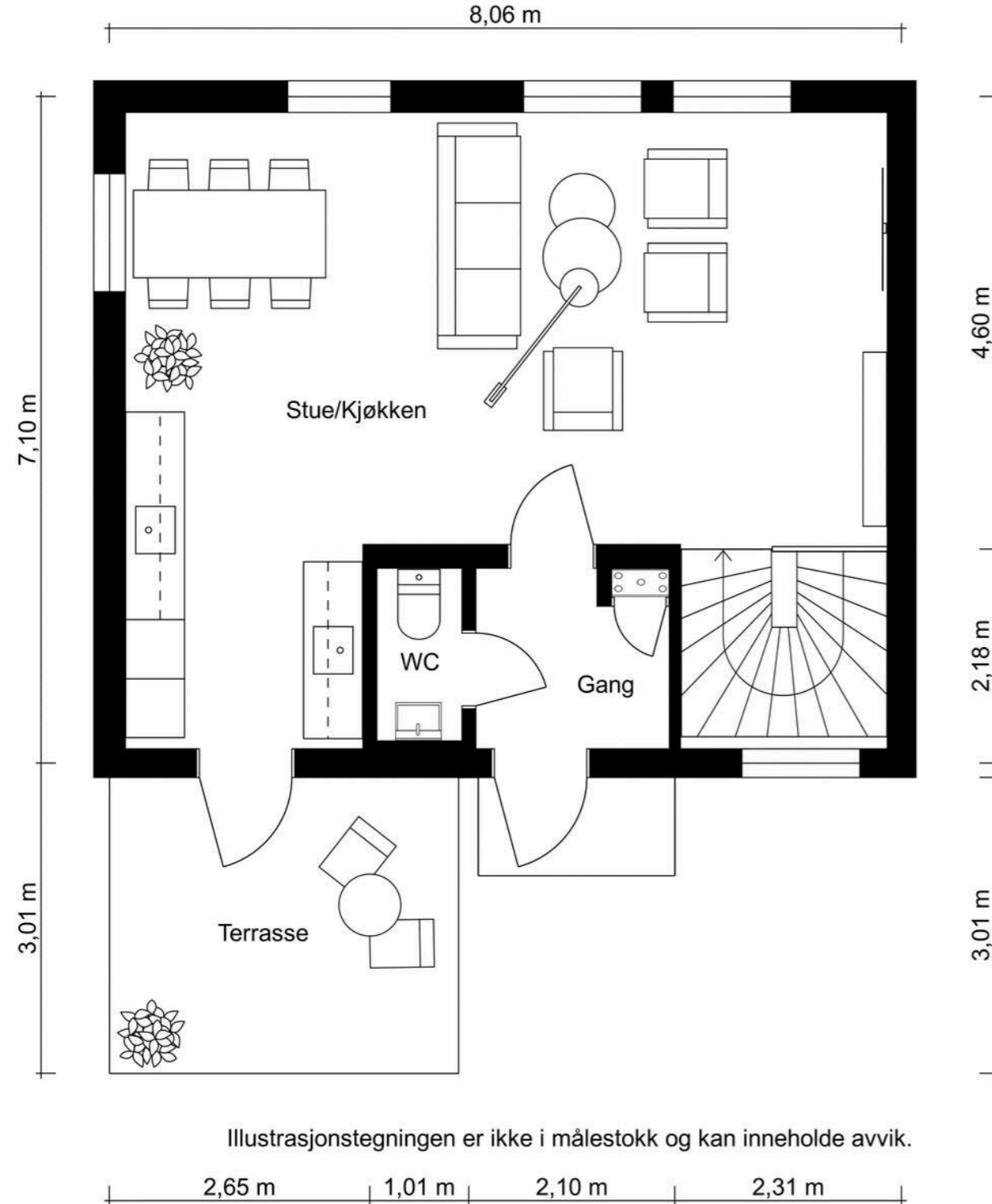
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Info energiklasse

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

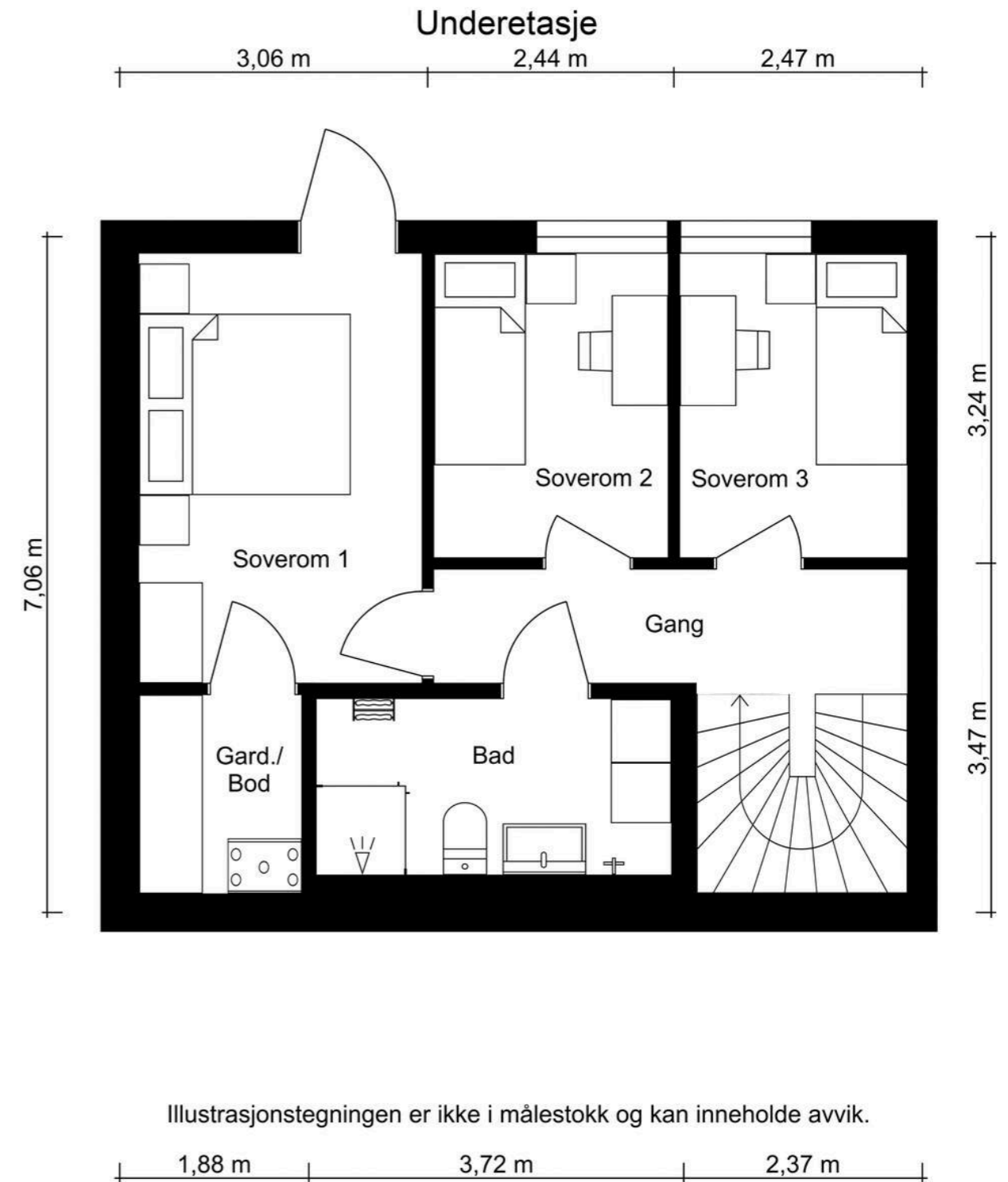
Utdrag fra energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Trygve Haavelmos vei 81
1-etasje



Illustrasjonstegningen er ikke i målestokk og kan inneholde avvik.

Trygve Haavelmos vei 81



Illustrasjonstegningen er ikke i målestokk og kan inneholde avvik.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Sameiet består av rekkehus og kjedede eneboliger.

Felleskostnader pr. mnd

2.200,-

Felleskostnader inkluderer

Internett kr. 300,-
Felleskostnader brøk kr. 500,-
Felleskostnader likt kr. 1 420,-
Felleskostnader inkl.: kommunale avgifter, byggforsikring, forretningsfører, snørydding etc.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

17.233,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser overskudd på kr 86 000,-. Budsjett for 2025 er overskudd på kr 153 000,-.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer 91757963

Formuesverdi primær

1.532.474,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.129.897,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose for 2026. Kommunale avgifter vil variere med forbruk. Eiendommen har vannmåler.

Kommunale avgifter

17.206,- for 2026

Eiendomsskatt

435,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Nåværende eier har hatt følgende faste utgifter/forbruk:
Årlig strømforbruk ca. 8400 kWh.
Årlig kostnad fjernvarme er estimert til ca kr. 12000,-
Kommunale avgifter ca. kr. 15500,- pr år.
Felles byggforsikring er inkl. i felleskostnader. Beboer må selv sørge for innboforsikring.
Internett grunnpakke er inkl. i felleskostnader.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen inkl. utenomhusområde, datert 23.08.2023.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 23. august 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/31/414/1:
22.03.2013 - Dokumentnr: 242245 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:1
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 242245 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:1
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 581403 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2016 - Dokumentnr: 819933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2017 - Dokumentnr: 1233358 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:401
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2018 - Dokumentnr: 372102 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vann-, spillvann- og overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2022 - Dokumentnr: 1256426 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om overvannsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om midlertidig lagerplasser for anleggsmateriell
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2026 - Dokumentnr: 295820 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS
Org.nr: 980 132 455
Elektronisk innsendt

01.11.2022 - Dokumentnr: 1237290 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn

Kjerneinformasjon

Sameiebrøk: 100/2812

01.01.2024 - Dokumentnr: 140596 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:31 Bnr:414 Snr:1

30.05.2024 - Dokumentnr: 1494857 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 100/2812
Endring av fellesareal

20.12.2023 - Dokumentnr: 1422454 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:1 - Snr: 50
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2023 - Dokumentnr: 1422454 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:1- Snr: 50
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse ihht. reguleringsplan og bestemmelser for Kjeller gård. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn

sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
172 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

173 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
191 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 073 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 091 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

Kjerneinformasjon

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning 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 egenerklæringskjema 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.

Skap på soverom nr. 2 følger ikke boligen ved salg.

Eier

Anders Granberg Skauby
Betine Marie Kleven Winge

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 69 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 128 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplaner 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.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige

forsikringer som innboforsikring m.m.

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 <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.

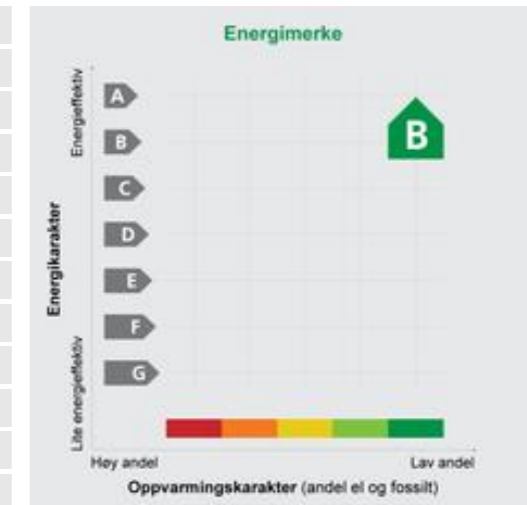
Dato salgsoppgave
7.4.2026

VEDLEGG



ENOVA

Adresse	Trygve Haavelmos vei 81
Postnr	2007
Sted	Kjeller
Løilighetsnr.	
Gnr.	31
Bnr.	414
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300887844
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1459215
Dato	13.12.2022



Innmeldt av Multiconsult Norge AS v/ Henrik S. Lid

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.



Tilstandsrapport



Rekkehus

Trygve Haavelmos vei 81, 2007
KJELLER

LILLESTRØM kommune

gnr. 31, bnr. 414, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22551-1131

Eiendomsverdi ref nr: HZ1789

Foretak: LEMA BOLIG AS

Takstingeniør: Leif Martin Brodahl



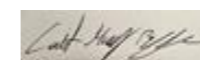

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.



Rapportansvarlig



Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767





Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 2 av 23

Trygve Haavelmos vei 81 , 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 3 av 23

Trygve Haavelmos vei 81 , 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 4 av 23

Trygve Haavelmos vei 81 , 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som nyere og godt vedlikeholdt. Det er ikke avdekket vesentlige avvik som krever umiddelbare tiltak, og boligen vurderes å være i god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med ringmur i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et skråtak som er antatt teknet med takpapp. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Boligen har skrått pulltakkonstruksjon, oppført i 2023. Taket er teknet med asfaltbasert takbelegg (papp), og det er benyttet moderne byggemetoder i henhold til gjeldende forskrifter. Konstruksjonen fremstår som ny og i god teknisk stand, med tilfredsstillende fall og avrenning.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byggeår

Bortledning av vann:

Tilfredstillende.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Om undersøkelsen:

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Bygningsdelene og konstruksjoner som ligger under borettslagets/sameiets forvaltning og vedlikeholdsansvar er ikke vurdert med tilstandsgrad i denne rapporten. Disse forvaltes, driftes og vedlikeholdes av borettslaget/sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og vedlikeholdsplan. Eventuelle forhold ved disse konstruksjonene må derfor avklares med styret.

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Lufting: Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Musesperre: Musesperre ble registrert ved stikkprøver bak panelets nedkant.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten

til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering.

Type: Vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra byggeår.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Ytterdør i tre med glass felt.
Terrassedører med trelags isolerglass.

Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Terrasse.

Adkomst fra: Kjøkken

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.

Størrelse: Ca.10 Kvm

Utgang fra soverom til terrasse på 28kvm. Terrassen er bygd opp med bjelkelag mot mark og er kledd med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme på bad og gang i underetasje og oppvarming via radiatorer i stue.

Gulv: Tregulv

Vegger: Malte plater

Himling: malte plater

Himlingshøyde:

Ca. 3.00 meter, målt i stue/kjøkken målt på høyeste punkt.

Ca. 2.40 meter målt i gang underetasje. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter, oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Trygve Haavelmos vei 81 , 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater
Lokalt avvik er målt til ca. 13mm
Retningsavvik er målt til ca. 15mm.
Følgende rom er målt: soverom og gang.

Etasjeskiller i trebjelkelag

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 6mm
Retningsavvik er målt til ca. 8mm.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll. For å undersøke om underetasjen har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling. Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: Bak dusjonen i tilstøtende vegg mot underetasje under trapp.
Måleresultat: under 6 vektprosent.
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.
Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90 m.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.
Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon..

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.
Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekrefte uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

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

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med synlig sisterne

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 6 av 23

Trygve Haavelmos vei 81 , 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Tilluft i spalte under dør.

Boligen er under 5 år gammel og vurderes som en nyere bolig. I henhold til NS 3600 punkt 6.2 skal hulltaking vurderes der det er risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner. For boliger av nyere dato, hvor tekniske krav i byggeforskriftene (TEK10/TEK17) fortsatt anses oppfylt og det ikke foreligger forhold som gir mistanke om skade, er visuell kontroll ansett som tilstrekkelig. Med bakgrunn i dette, samt prinsippene i Tryggere Bolighandel for yngre boliger, er det ikke utført hulltaking. Det er ikke registrert indikasjoner som tilsier behov for inngrep i konstruksjonene. For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Byggeår
Hvitevarer: Integrrert platetopp, Stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må anses som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har malte plater på vegger og flislagt gulv. Det er installert servant med 10-greps blandebatteri og innredning med slette fronter. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, samt balansert ventilasjon via ventilasjonsventil. Det er montert speil og belysning over servanten.
Varmekabler i gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i vannskap under trapp
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres
balansert ventilasjon ihht TEK17

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt innneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap.
Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand.
Regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring og filterskift, anbefales for å sikre optimal drift og luftkvalitet.

Sentralt varmtvanns forsyning via fjernvarme anlegg

Vannbåren varme via radiatorer stue, bad og gang.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 7 av 23

Trygve Haavelmos vei 81 , 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.
Geotekniske forhold er ikke undersøkt.

Alder: byggeår

Synlig fuktsikring: Det er registrert synlig fuktsikring på utsiden.

Fuktsøk:

Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i underetasje og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vannnett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.

Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: betongmur. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 8 av 23

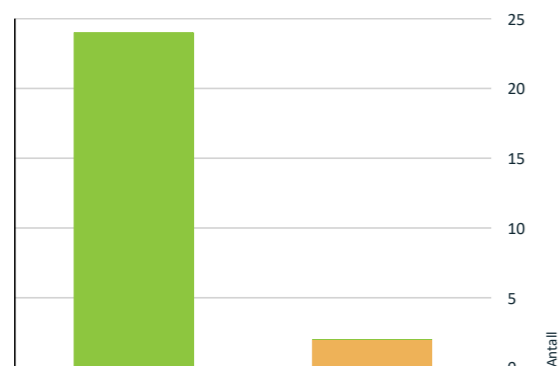
Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 9 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har skrått pulltakkonstruksjon, oppført i 2023. Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg (papp), og det er benyttet moderne byggetoder i henhold til gjeldende forskrifter. Konstruksjonen fremstår som ny og i god teknisk stand, med tilfredsstillende fall og avrenning.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byggeår

Bortledning av vann:
Tilfredsstillende.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Om undersøkelsen:

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Bygningsdeler og konstruksjoner som ligger under borettslagets/sameiets forvaltning og vedlikeholdsansvar er ikke vurdert med tilstandsgrad i denne rapporten. Disse forvaltes, driftes og vedlikeholdes av borettslaget/sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og vedlikeholdsplan. Eventuelle forhold ved disse konstruksjonene må derfor avklares med styret.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Lufting: Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Musesperre: Musesperre ble registrert ved stikkprøver bak panelets nedkant.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utligjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering.



Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 10 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



Type: Ytterdør i tre med glass felt.
Terrassedører med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

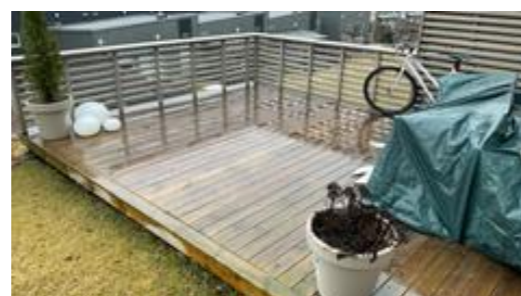


TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Kjøkken
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: Ca. 10 Kvm

Utgang fra soverom til terrasse på 22kvm. Terrassen er bygd opp med bjelkelag mot mark og er kledd med terrassebord.



INNVEDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 11 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Gulv: Tregulv
Vegger: Malte plater
Himling: malte plater
Himlingshøyde:
Ca. 3.0 meter, målt i stue/kjøkken målt på det høyeste.
Ca. 2.40 meter målt i gang underetasje. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter, oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og åpninger i overgang mellom tak og vegg i stue. Slike bevegelser er ikke uvanlig i trebygg, da materialene påvirkes av naturlige setninger, svinn og klimavariasjoner. I dette tilfellet er rissene av større omfang enn normalt, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere. Det vurderes primært som et estetisk avvik, men bør følges opp for å sikre at det ikke utvikler seg videre. Dette forholdet er akseptert utbedret av utbygger og skal utføres i april 2026

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuging og overflatebehandling gjenopprettes etter utbedring for å sikre full funksjon og tetthet.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater
Lokalt avvik er målt til ca. 13mm
Retningsavvik er målt til ca. 15mm.
Følgende rom er målt: soverom og gang.

Etasjeskiller i trebjelkelag
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 6mm
Retningsavvik er målt til ca. 8mm.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Rom Under Terreng

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 12 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

For å undersøke om underetasjen har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.

Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm.

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.

Målested: Bak dusjsonen i tilstøtende vegg mot underetasje under trapp.

Måleresultat: under 6 vektprosent.

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måleddybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90 m.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringspunktet.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:

Jevnlige justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon...

VÅTROM

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 13 av 23

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normal god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: OK.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekrefte uten fysiske inngrep i konstruksjonen

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

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



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, speil og lys. Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med synlig systerne

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad, Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boligen er under 5 år gammel og vurderes som en nyere bolig. I henhold til NS 3600 punkt 6.2 skal hulltaking vurderes der det er risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner. For boliger av nyere dato, hvor tekniske krav i byggeforskriftene (TEK10/TEK17) fortsatt anses oppfylt og det ikke foreligger forhold som gir mistanke om skade, er visuell kontroll ansett som tilstrekkelig.

Med bakgrunn i dette, samt prinsippene i Tryggere Bolighandel for yngre boliger, er det ikke utført hulltaking. Det er ikke registrert indikasjoner som tilsier behov for inngrep i konstruksjonene. For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.

KJØKKEN

1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: Byggeår

Hvitevarer: Integreert platetopp, Stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøp/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må anses som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenskuffen, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom



Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 14 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.



SPESIALROM

1-ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har malte plater på vegger og flislagt gulv. Det er installert servant med 1-greps blandebatteri og innredning med slette fronter. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, samt balansert ventilasjon via ventilasjonsventil. Det er montert speil og belysning over servanten.

Varmekabler i gulv



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i vannskap under trapp

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 15 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluger og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

balansert ventilasjon ihht TEK17

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftskifting og et godt inn klima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap. Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand. Regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring og filterskift, anbefales for å sikre optimal drift og luftkvalitet.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

sentralt varmtvanns forsyning via fjernvarme anlegg

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer stue, bad og gang.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 16 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilføy eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt. Geotekniske forhold er ikke undersøkt.

Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 17 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder: byggeår
Synlig fuktsikring: Det er registrert synlig fuktsikring på utsiden.
Fuktsøk:
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i underetasje og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Om undersøkelsen:
Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsesstidspunktet.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.
Type grunnmur: betongmur. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 18 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

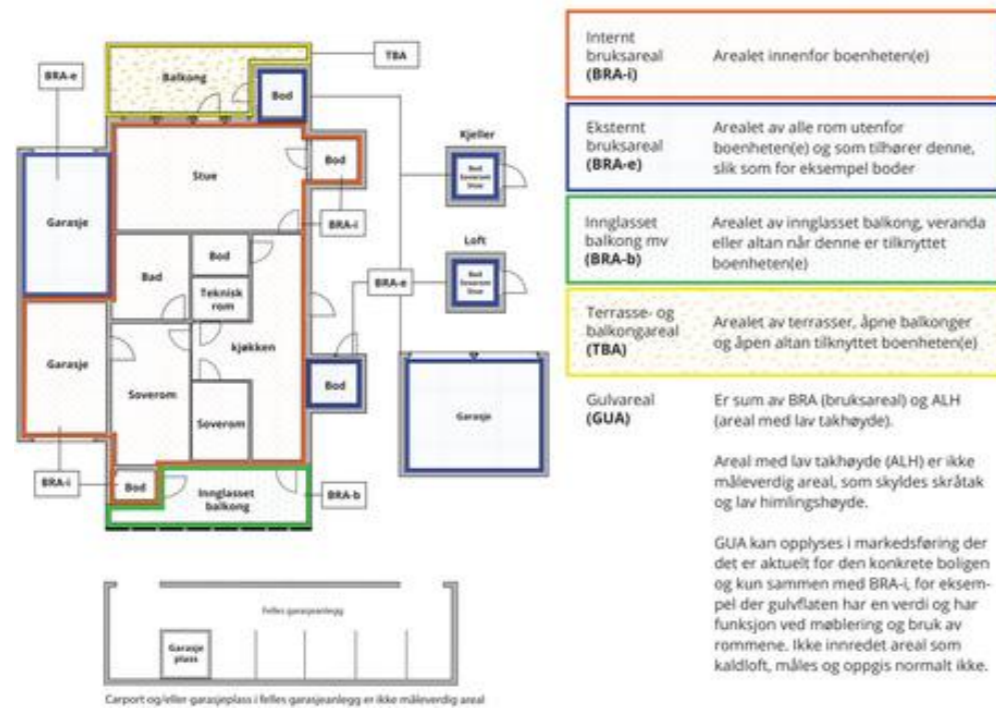
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 19 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-Etasje	50	5		55	10
Underetasje	50			50	22
SUM	100	5			32
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Stue/kjøkken, entré, toalettrom	Utebod	
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, omkleddingsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 20 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	31	414		1	114.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trygve Haavelmos vei 81

Hjemmelshaver

Skauby Anders Granberg, Winge Betine Marie
Kleven

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trygve Haavelmos vei 81 ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Kjeller i Lillestrøm kommune. Området har en barnevennlig og etablert karakter, med kort vei til barnehager, skoler og nærservice som finnes i nærliggende boligfelt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, asfalt, beplantning, og plen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 21 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 22 av 23

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER
Gnr 31 - Bnr 414
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

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

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

PERSONVERN

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

Oppdragsnr.: 22551-1131

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 23 av 23



Egenerklæring

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER

15 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trygve Haavelmos vei 81	Trygve Haavelmos vei 81	

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?

Kjøpte boligen i mai 2022.

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.

Flyttet inn 01.01.2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 91757963

Informasjon om selger

Selger

Skauby, Anders Granberg

Selger

Winge, Betine Marie Kleven

Forbehold

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

Side 1



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

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert el-bil lader i carport.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sofienberg elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 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 sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Etter vedtak på årsmøte i sameiet har vår rekke fått bruksrett på arealet på baksiden av bolig ut over egen tomtegrense og tillatelse til å bygge blant annet platting. Dette strekker seg til frem til skråningen starter. Vi har etablert platting og hekk som strekker seg noen meter ut over egen tomtegrense.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45720881

Side 5

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Betine Marie Kleven Winge	2026-03-15	Anders Granberg Skauby	2026-03-15
Identification		Identification	
 Betine Marie Kleven Winge		 Anders Granberg Skauby	

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Betine Marie Kleven Winge	15/03-2026	BankID OIDC
Anders Granberg Skauby	22:07:16	High
	15/03-2026	BankID OIDC
	22:05:12	High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER

for

Kieller Terrasse 3 boligsameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Kieller Terrasse 3 boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 1.11.2022 (vedlegg 1).

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 23 boligseksjoner i eiendommen gnr. 31, bnr. 414, i Lillestrøm kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- carport,
- private utearealer,
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Felles uteareal til opphold, lek, rekreasjon og gjesteparkering (R1-R7) for sameiene Kieller Terrasse 1, 2, 3 og 4 vil ligge i et realsameie mellom samtlige seksjoner (boliger) i boligprosjektet (vedlegg 2). Kieller Terrasse driftsforening vil forestå drift og vedlikehold av felles utomhusarealer og administrere felles leveranse av fjernvarme til eierseksjonssameiene.

Det er fastsett egne vedtekter som regulerer medlemmenes rettigheter og plikter (vedlegg 3).

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny

1

kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

2

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, elbillader, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Alle boligseksjonene har parkering i egen carport. Det er 4 utvendige parkeringsplasser for gjester. Gjesteplasser skal kun benyttes til korttidsparkering for besøkende og skal ikke benyttes som beboerparkering. Styret eller årsmøtet kan fastsette nærmere regler for bruk av gjesteparkering.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel pr. seksjon med mindre annet følger av disse vedtektene.

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken:

- Ytre vedlikehold av tak, fasader, carporter, terrasser, balkonger, inngangsdør/er og vinduer,
- Vedlikehold av bærende konstruksjoner,
- Bygningsforsikring,

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseiere.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

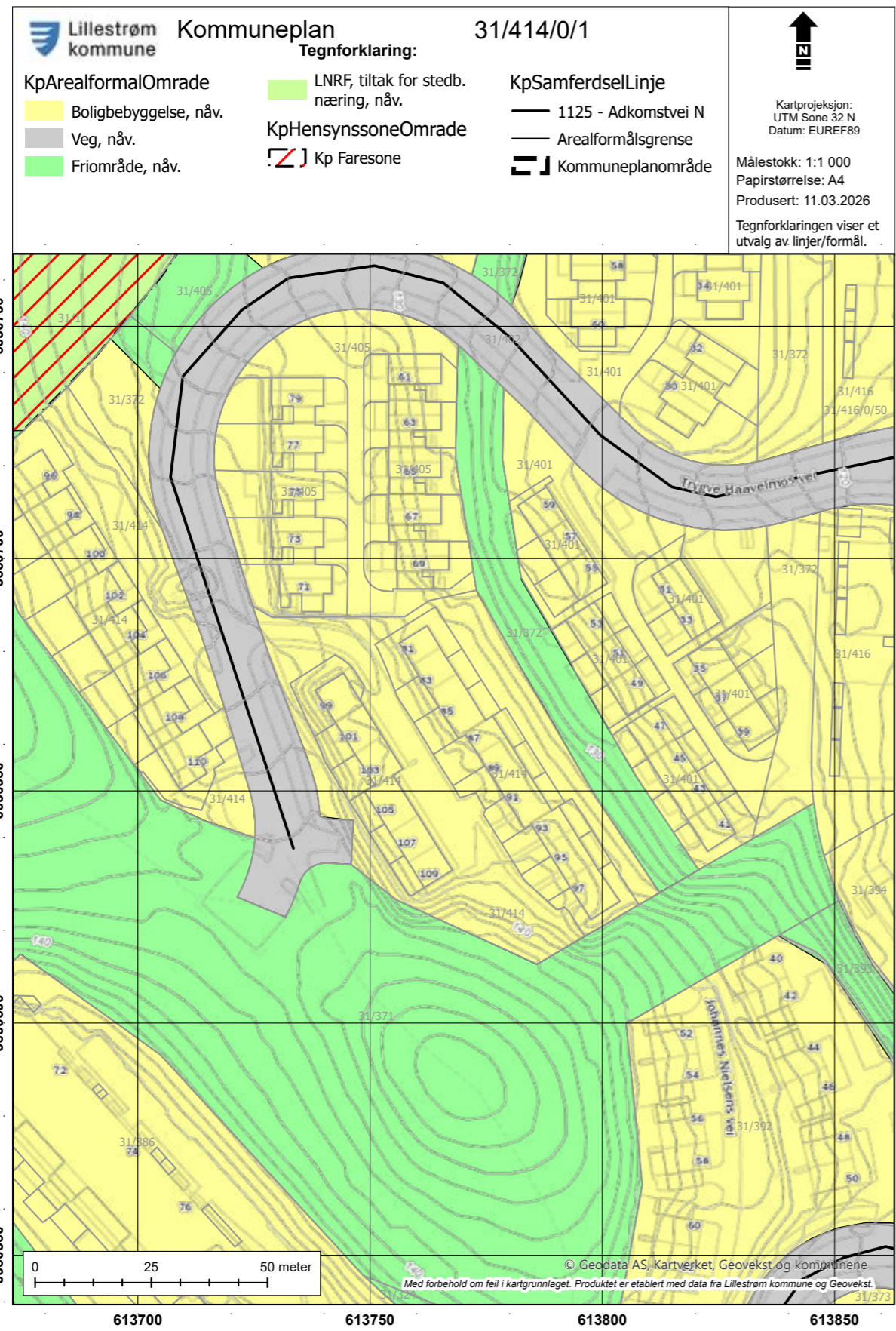
11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

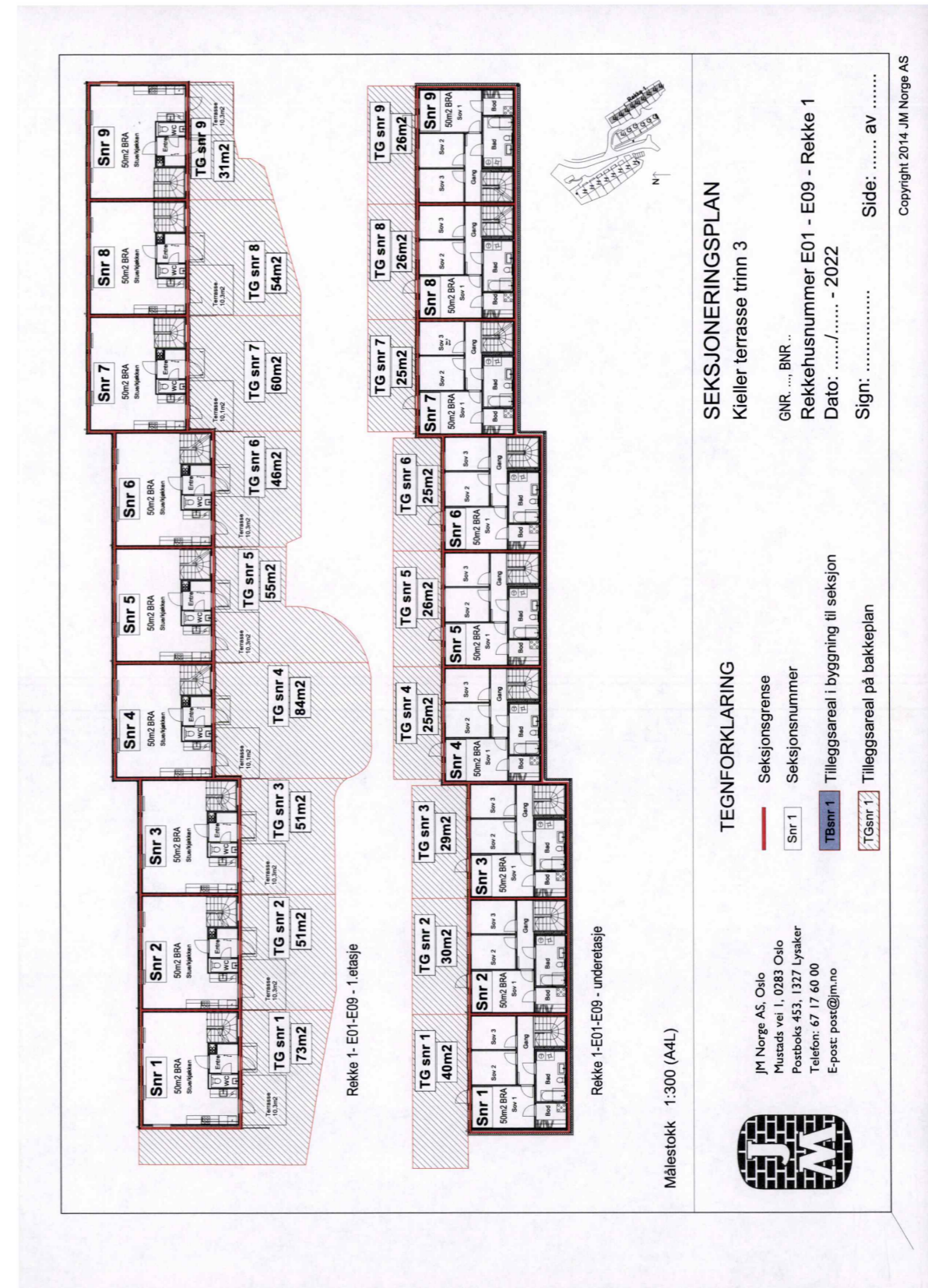
11-4 Generelle plikter

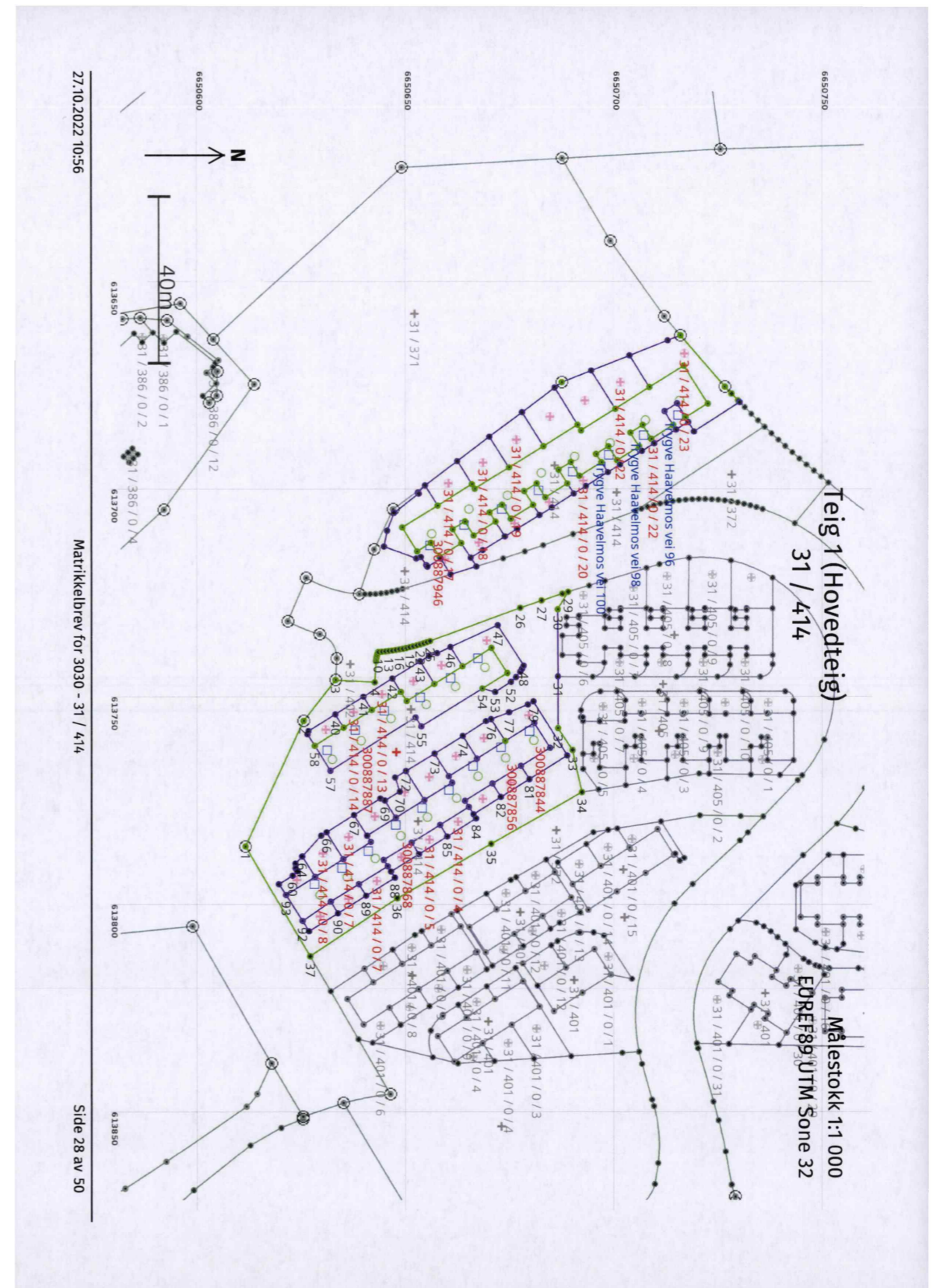
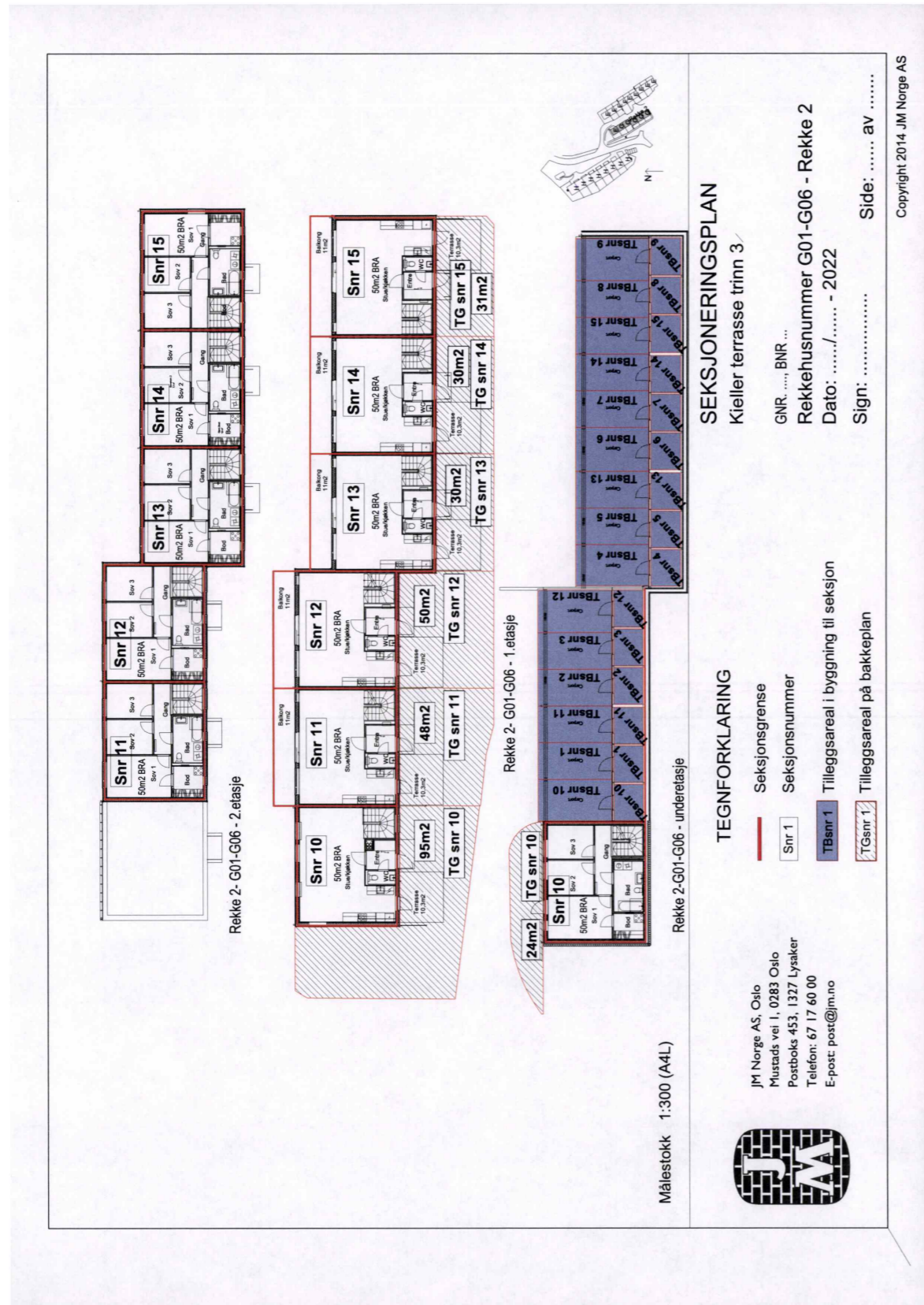
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo



Attestert kopi av dok.nr. 2022/1237290/200
Attestingstidspunkt 2026-03-11 15:52





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

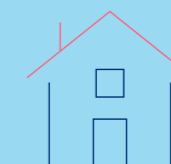
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Trygve Haavelmos vei 81, 2007 KJELLER. Gnr. 31, bnr. 414, i KJELLER kommune, oppdragsnr.: 1510260104
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


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

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

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

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



 proaktiv.no



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

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no