

PROAKTIV

Moderne familiebolig over tre plan fra 2013

Barnevennlig og rolig
beliggende på Skjetten

HELLAVEIEN 59A



ROLIG OG LANDLIG PÅ SKJETTEN

Flott beliggende innerst i blindveien, grensede mot åpent jorde og friområde. Her bor man i et barnevennlig nabolag, likevel med en landlig følelse rett ved fantastiske turområder.

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**
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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hellaveien 59A, 2013 SKJETTEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 74, bnr. 2, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 8.990.000,-

Omkostninger: 243.740,-

Totalpris: 9.233.740,-

Kommunale avgifter: 25.987,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2013

Soverom: 4

BRA: 213 m²

BRA-i: 195 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på egen tomt.
To stk. elbil-lader er montert.

Tomt: 514.6 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
20	22	26	30
Entré	Stue	Kjøkken	Bad
35	40	42	46
Soverom	Stue 2	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
52	110		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv igjen ved en senere anledning.”

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøre.”

Marianne Arrowsmith
Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere. Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyde med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befarings til takstmann, styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

”

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

Partner/Eiendomsmegler
MNEF: Rune Emilsen



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 916 63 383
E-post: re@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

HELLAVEIEN 59A

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat.

Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus.

«Fornøyde kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalk markedet og som kan faget».

Perfekt familiebolig i Hellaveien 59A på Skjetten. Flott beliggende innerst i blindveien, grensende mot åpent jorde og friområde.

Her bor man i et barnevennlig nabolag, likevel med en landlig følelse rett ved fantastiske turområder. Fra boligen er det også kort vei til skoler i alle trinn, barnehage og gode servicetilbud.

Huset ble oppført i 2013 og holder en gjennomgående moderne standard over tre plan, godt tilpasset barnefamilien.

Her får man bl.a. fire soverom, toalett i hver etasje, flere stuer, romslig spisekjøkken og godt med lagringsplass. I 2023 ble det montert solceller på taket.

Uteplassen skiller seg klart ut i nabolaget - stor, inngjerdet hage med mye plass og en todelt platting på ca. 57 kvm.

Garasje, asfaltert gårdsplass og to stk. ladere til elbilen i front. Velkommen!

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Rune Emilsen

«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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Skjetten

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

Beliggenhet

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

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. I



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Guldhaug-Tømte Linje 375, 381	11 min 🚶 1 km
🚗	Strømmen stasjon Linje L1	21 min 🚶 1.7 km
🚗	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 20.7 km
✈️	Oslo Gardermoen	28 min 🚶

DAGLIGVARE

	Coop Extra Skjettentoppen	22 min 🚶
	Meny Skjetten PostNord	21 min 🚶 1.9 km

VARER/TJENESTER

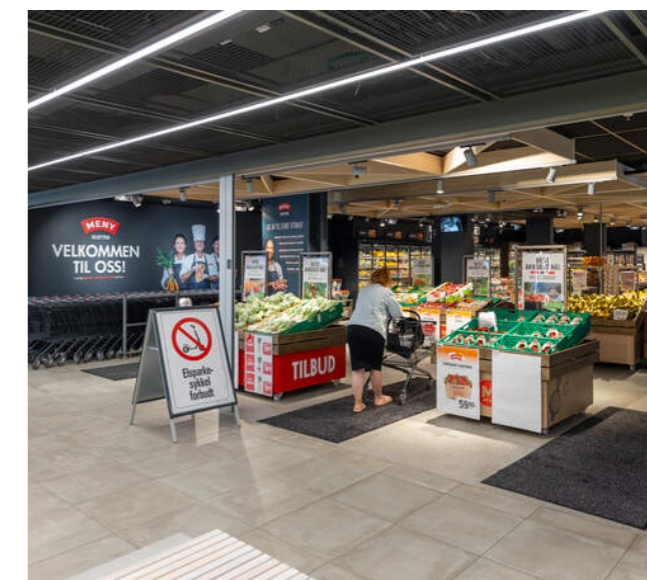
📺	Skjetten Nærsenter	21 min 🚶
🏪	Apotek1 Skjettentoppen	22 min 🚶

SPORT

⚽	Skjetten skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1.1 km
⚽	Skjetten stadion Ballspill, fotball	3 min 🚶 1.5 km
🏊	Fresh Fitness Strømmen	7 min 🚶
🏊	Just Padel Hellerudsletta	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Skjetten Skole - Lillestrøm Kommune	12 min 🚶
🚗	Lørenskog kommune Grønli barneh...	17 min 🚶



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

Har du barn i skolealder er det kort vei til både Skjetten barneskole og Gjellerås barneskole. Ungdomskolen på Skjetten heter Stav skole og ligger i overkant av Skjetten

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

barneskole. Videregående skoler finner du på Strømmen, Lillestrøm, Rælingen og Sørumsand, der det er forskjellige linjer og stort tilbud. Det er flere kommunale og private barnehager på Skjetten. Nærmeste barnehage, Hakkebakkeskolen familiebarnehage ligger rett bak. Det er også kort vei til Løvehjerte FUS barnehage.

I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper. Kort vei til stisystemet opp i Skjettenåsen og Gjelleråsen. Skjettenåsen er et flott turområde som mange kanskje ikke kjenner til. Her kan du rusle rundt i skogen, relativt nær E6, uten å høre annet enn skogens lyder. Flotte turmuligheter for hele familien!

Skulle været forhindre utendørstreningen, finner du blant annet SATS, Fresh Fitness, Sterkere og Evo i Lillestrøm, samt flere treningssentre på Strømmen og i nærliggende område. Hinderskogen klatrepark finner du kun noen minutter unna egen ytterdør.



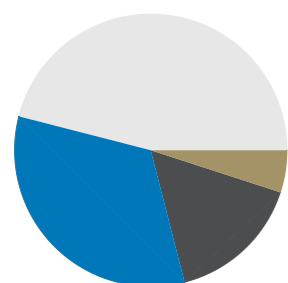
Bebyggelse

Området består primært av eneboliger og småhusbebyggelse. 46% enebolig, 5% rekkehus, 33% blokk og 16% annet.

Adkomst

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

BOLIGMASSE



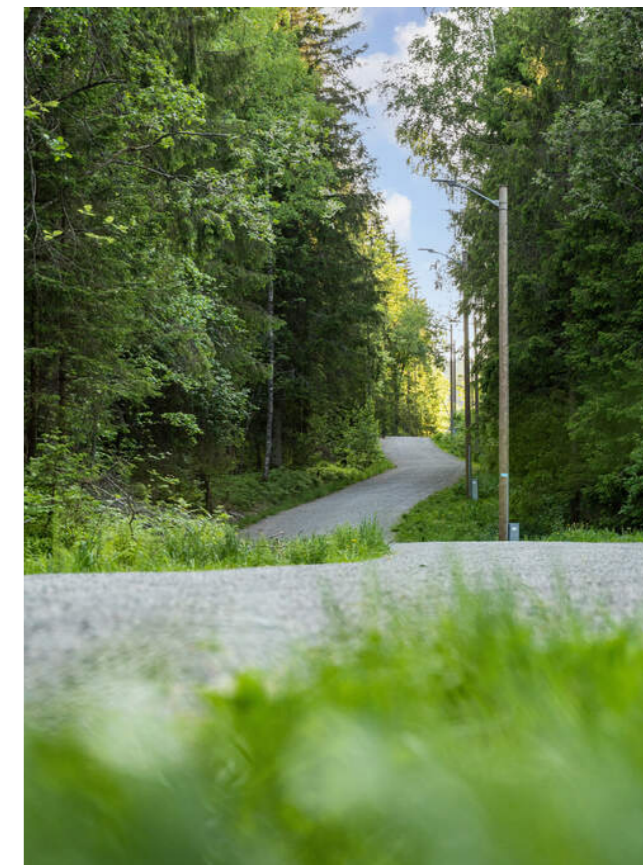
46% enebolig
5% rekkehus
33% blokk
16% annet

SKOLER

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

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 0.9 km
Grønli barnehage (0-6 år) 129 barn	17 min 1.3 km
Jennah barnehage	19 min



FLOTT BELIGGENDE
ENEBOGIG PÅ SKJETTEN.
RETT VED ET FLUST AV
TUROMRÅDER.





EKSTRA STORT OG ROMSLIG UTEOMRÅDE

Huset i Hellaveien 59A har trolig nabolagets beste uteplass - helt innerst i veien, og grensende mot åpent jorde. Her får man en ekstra stor, inngjerdet hage så barna kan leke trygt og fritt. Det er også nedfelt sandkasse til glede for de minste. I tilknytning til hagen, ligger en todelt terrasseplattning på ca. 57 kvm. Terrassen har skjermende levegg og god plass til grill og utelounge. Et ypperlig sted å nyte sommerhalvåret.







VELKOMMEN INN

Innbydende velkomstrom med god plass når hele familien skal henge fra seg ytterbekledningen samtidig. Gulvet har store fliser som tåler mye trafikk, og veggene er malt i en skjønn grøntone med dekorativ tapet. Downlightsbelysning i taket. Praktisk kodelås på ytterdøren.

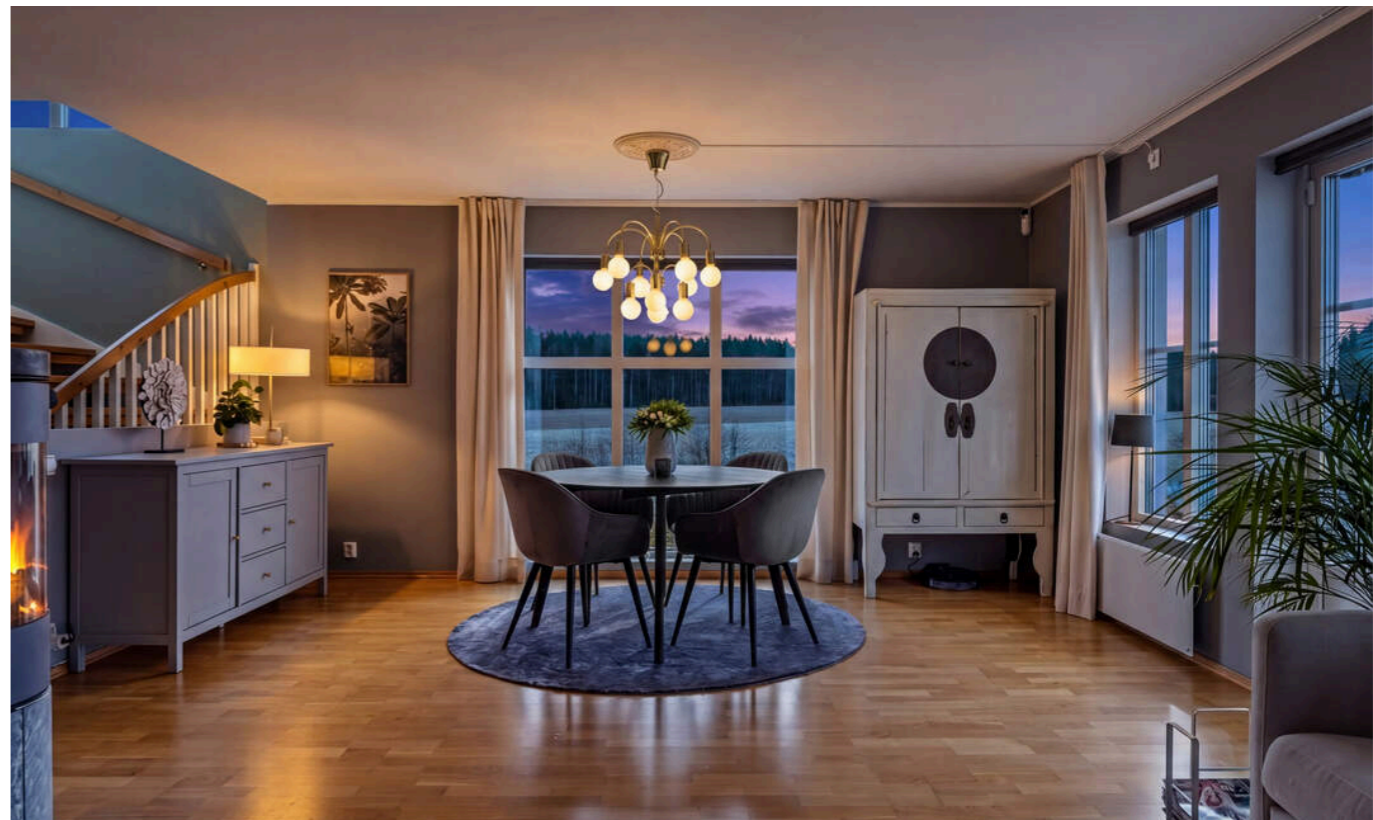
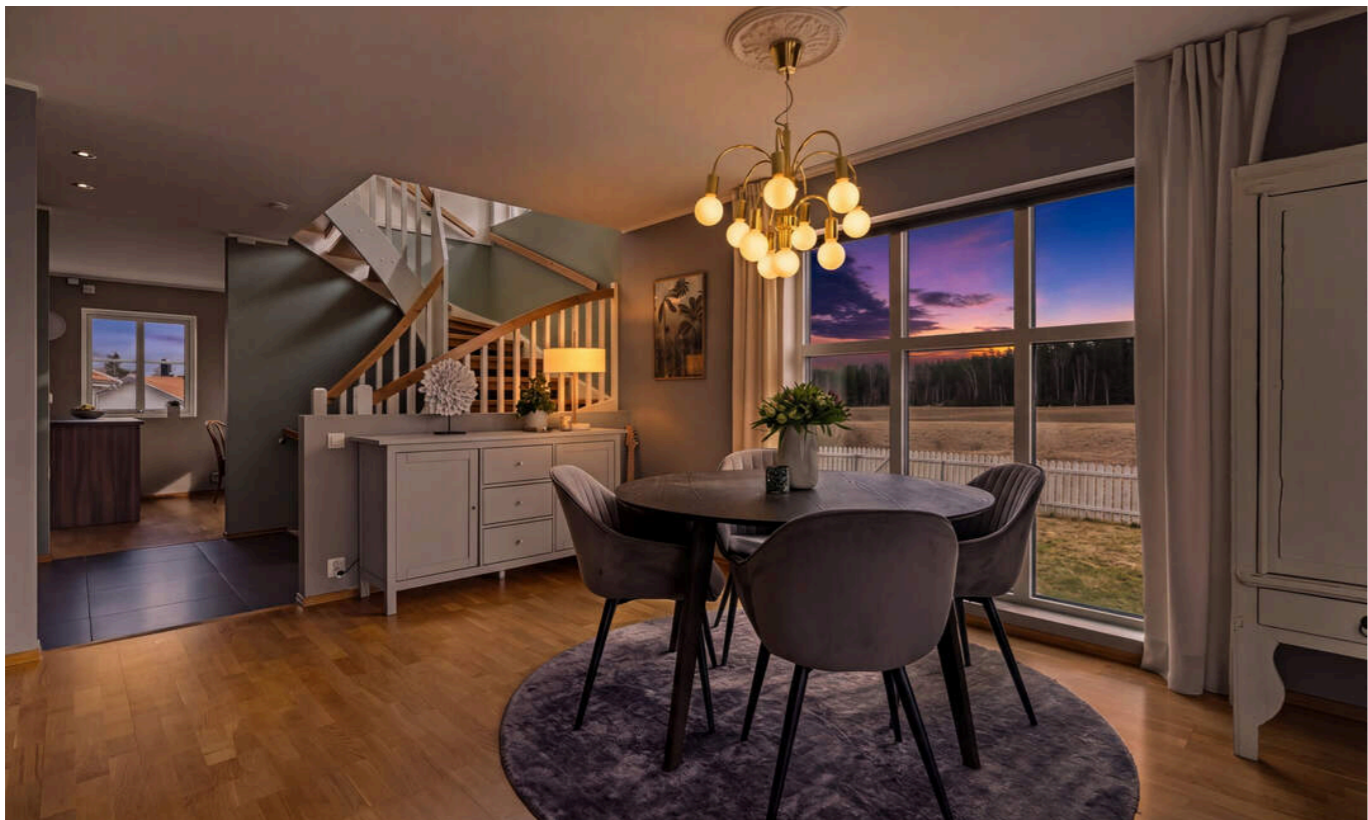




FLOTT STUE MED MYE LYS

Romslig utformet stue med store vindusflater som slipper inn lys fra forskjellige himmelretninger og landlig utsikt, helt uten innsyn. Overflater med parkettgulv og slette veggflater i lune farger. Det er god plass til sofahjørne og spisebord, og det er i tillegg montert en flott peisovn. Et flott hverdagsrom hvor hele familien kan finne seg til rette.







KJØKKEN I EGEN SONE

Flott kjøkkenrom med plass til spisebord. Også her har man idyllisk og åpen utsikt mot landbruket og omgivelsene rundt. Takhøy kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med dobbel komposittkum. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro integrert i innredningen. Komfyrvakt.







ROMSLIG BAD I 2. ETASJE

Delikat baderom av god størrelse med både dusj og badekar. Videre er det vegghengt toalett og servant nedfelt i innredning med skap og skuffer. Det er også speilskap over.





BAD/VASKEROM I KJELLERETASJEN

I kjelleren ligger et bad/vaskerom av god størrelse. Rommet har innredning med skap for oppbevaring, og benkeplate med plass til bretteing av tøy. Under benken er det plass til både vaskemaskin og tørketrommel ved siden av hverandre. Langs vegg er det utslagskum, og det er vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon, speilskap og dusjkabinett.



Meget familievennlig etasje med tre gode soverom plassert på samme plan. Alle soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har også dør ut til en egen balkong.







INNVEDIG BOD MED GARDEROBE



KJELLERSTUE



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt. To stk. elbil-lader er montert.

Tomtestørrelse

514 m²

Beskrivelse av tomt

Huset i Hellaveien 59A har trolig nabolagets beste uteplass - helt innerst i veien, og grensende mot åpent jorde. Her får man en ekstra stor, inngjerdet hage så barna kan leke trygt og fritt. Det er også nedfelt sandkasse til glede for de minste. I tilknytning til hagen, ligger en todelt terrasseplattning på ca. 57 kvm. Terrassen har skjermende levegg og god plass til grill og utelounge. Et ypperlig sted å nyte sommerhalvåret.

Utenfor hovedsoverrommet i 2. etasje, ligger også en liten balkong på ca. 3 kvm.

Asfaltert gårdsplass med integrert garasje og biloppstillingsplasser utenfor. To stk. elbil-lader er montert.

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 TG3:

- Vaskerom: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dårlig fall på gulvet.

Boligen har fått følgende TG2:

- Terrasse: Konstruksjonene har skjevheter. Gjelder terrassen i tilknytning til huset. Det er tydelig at denne heller noe ut fra husveggen.

- Balkong: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Bad: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vanntett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

Vaskerom: Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og til forkant av dusjkabinettet. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vanntett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

- Kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er

et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Varmepumpe: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Eier har ikke benyttet varmpumpen i botiden.

- Grunnmur og fundamenter: Det foreligger takstrapp som beskriver setninger og hulrom under garasjen, med målt avstand på opptil ca. 40-50 cm mellom grunn og underside av betongdekke. I egenerklæringen er det opplyst at forholdet er vurdert av fagkyndig uten påviste skader på konstruksjonen.

Tekniske installasjoner:

Rør i rør system med fordelingskap i bodnisjen i kjelleren.

Vanninntak og stoppekran i samme rommet. Det er en pumpe for vanntrykk plassert samme sted. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, vaskerom kjøkken og bod. Aggregat på loftet og styringspanel på veggen utenfor badet i 2.etasje. Eier opplyser å skifte filter 2 ganger pr. år. Rens av kanaler utført i 2023. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i bodnisje i kjelleren.

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

Bygningsfagkyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Torsdag, 19. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2023. Montert solceller på taket.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2023. Montert solceller og to elbilladere.

2025. Bytte av fastmonterte panelovner.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

2023. Rens av ventilasjonsanlegget.

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

Montert peis i stue.

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

Det er sunket noe masse under garasje. Det har blitt anbefalt av fagkyndige å fylle opp hulrommet. Garasjen har blitt målt opp med laser av fagkyndig og ingen setningsskader har blitt funnet.

Innhold

Huset går over tre etasjer og består av følgende;

Kjeller: hall m/trapp, teknisk rom, bod, kjellerstue, soverom og vaskerom/bad.

1. etasje: entré/gang, kjøkken, stue, hall m/trapp og toalettrom.

2. etasje: hall m/trapp, bod, bad og tre soverom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 63 kvm

Total BRA: 63 kvm

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

2. etasje

BRA-i: 67 kvm

Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 57 kvm

2. etasje: 3 kvm

Garasje

Bruksareal:

BRA-e: 18 kvm

Total BRA: 18 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsfagkyndig 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:

Innbydende velkomstrom med god plass når hele familien skal henge fra seg ytterbekledningen samtidig. Det er rikelig med veggplass til smarte oppbevaringssystemer, samt plassbygget garderobeløsning rett innenfor døren. Gulvet har store fliser som tåler mye trafikk, og veggene er malt i en skjønn grøntone med dekorativ tapet. Downlightsbelysning i taket. Praktisk kodelås på ytterdøren, noe som sørger for en tryggere og nøkkelfri hverdag.

Fra entreen er det direkte adkomst inn til et separat gjestetoalett. Toalettrommet har flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Innredning med vegghengt toalett og servant og speil.

Romslig utformet stue med store vindusflater som slipper inn lys fra forskjellige himmelretninger og landlig utsikt, helt uten innsyn. Overflater med parkettgulv og slette veggflater i lune farger. Det er god plass til sofahjørne og spisebord, og det er i

tillegg montert en flott peisovn. Et flott hverdagsrom hvor hele familien kan finne seg til rette.

Flott kjøkkenrom med plass til spisebord. Også her har man idyllisk og åpen utsikt mot landbruket og omgivelsene rundt. Takhøy kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med dobbel komposittkum. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro integrert i innredningen. Komfyrvakt.

2. etasje:

Meget familievennlig etasje med tre gode soverom plassert på samme plan. Alle soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har også dør ut til en egen balkong - et flott sted å nyte dagens første kaffekopp.

Delikat baderom av god størrelse med både dusj og badekar. Videre er det vegghengt toalett og servant nedfelt i innredning med skap og skuffer. Det er også speilskap over. Badet har flislagte overflater med behagelig varme i gulvet og downlightsbelysning i taket.

Kjeller:

I kjelleren ligger et bad/vaskerom av god størrelse. Rommet har innredning med skap for oppbevaring, og benkeplate med plass til bretteing av tøy. Under benken er det plass til både vaskemaskin og tørketrommel ved siden av hverandre. Langs veggen er det utslagskum, og det er vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon, speilskap og dusjkabinett.

Kjellerstuen er et ekstra oppholdsrom og et flott tilleggsareal for familien. I kjelleretasjen ligger ytterligere et soverom, med plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Innvendig bod med integrert skyvedørgarderobe.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming. Bytte av fastmonterte panelovner i 2025.
- Peisovn i stue.
- Varmekabler på badet.
- Luft/luft varmepumpe.

Det er montert solceller på taket.

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

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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf-53
Polisenummer4379357

Formuesverdi primær

2.087.961,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.351.842,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Vannmåler er installert og avgift vil variere etter forbruk.

Kommunale avgifter

25.987,- for 2025

Eiendomsskatt

9.673,- for 2025

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

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

Eiendomsskatt: 9673,- pr. år.

Kommunale avgifter: fakturert beløp i 2025 var kr. 25.987,-

TV/internett etter egen avtale.

Alarm etter egen avtale.

Forsikring etter egen avtale.

Strøm etter forbruk.

Selger har tegnet Norgespris på størm.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at

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

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 2013.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av tilleggsdel til hoveddel (rom i kjeller til soverom og kjellerstue) datert 2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Toalettetrommet er større enn på tegninger og entreen er skjermet fra trapperommet med vegg. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/74/2/1:

01.02.1961 - Dokumentnr: 327 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:29

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1974 - Dokumentnr: 420 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: parsell av gnr.75 bnr.29.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1984 - Dokumentnr: 6605 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:13

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1985 - Dokumentnr: 395 - Erklæring/avtale

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

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1990 - Dokumentnr: 2393 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:165

RETT TIL KJØREVEI I 8 METERS BREDDE OVER D.E.

NÆRM.BESKREVET

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1991 - Dokumentnr: 8050 - Erklæring/avtale

NRV gis tillatelse til å anlegge hovedvannledning med 500 mm

diameter over d.e. M.fl.best.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1993 - Dokumentnr: 11326 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:167

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om felles vedlikehold

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1994 - Dokumentnr: 6005 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:168

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1994 - Dokumentnr: 6005 - Erklæring/avtale

Plikt til tilsyn og reparasjoner av ledninger, samt ikke å

bygge eller foreta arbeider som kan skade ledningene. Kan

ikke avlyses uten Skedsmo Bygningsråds samtykke.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2000 - Dokumentnr: 14505 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:169

Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2004 - Dokumentnr: 436 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:170

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2007 - Dokumentnr: 514716 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:170

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2012 - Dokumentnr: 947924 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:180

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:74 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2014 - Dokumentnr: 323426 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

08.08.2013 - Dokumentnr: 660245 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Kjerneinformasjon

Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1711112 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:74 Bnr:2 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 154594 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:74 Bnr:2 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse ved reguleringsplanen.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

8 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
224 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

225 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
243 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 233 740,00 (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 eiendomsmeulingsforetak 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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med

Kjerneinformasjon

megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Jepp Christian Haug
Marianne Heggnes

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 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 70 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 56 250).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke inkl. kveldsfoto og drone kr 25 800,00, Meglers deltakelse på visning & overtakelse pr stk. (alle visninger for kr.3000) kr 3 000,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 890,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00. Sum faste vederlag kr. 57 980.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 580,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 000,00, Tilstandsrapport faktureres direkte kunden fra takstmann. prisen er ca kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 760.

Totale kostnader kr. 80 740.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <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 oppjøret. 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
15.4.2026

VEDLEGG



Tilstandsrapport

Enebolig
Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
LILLESTRØM kommune
gnr. 74, bnr. 2, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 Rapportdato: 23.03.2026 Oppdragsnr.: 20000-1849 Eiendomsverdi ref nr: KY1877
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 2 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, annek, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 3 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

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



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

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



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 markedsforhold. 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.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 4 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2013 og er med det ca 13 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad, vaskerom og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger. Enkelte forhold er likevel avdekket og disse er beskrevet nærmere under bygningsdelen. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Det var ikke reist stige til befaringsdagen og taket ble derfor ikke besiktiget. Gesimshøyden er anslagsvis 6 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Høyde opp til taket medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere taktekkning, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll med egnet sikringsutstyr eller lift.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere etablert på begge sider av boligens yttertak. Takstige og feieplattform etablert.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting og musebånd mellom kledningbordene og konstruksjonen.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til konstruksjonen via nedfellbare stige i himlingen i 2.etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkong i trevirke med adkomst fra soverommet i 2.etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i kjelleren.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i alle etasjer og det ble målt i 2 relevante rom pr etasje. Det ble målt på totalt ca 15 punkter i hver etasje. På det meste er 10 mm avvik registrert mellom høyeste og laveste punkt(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke med sotlukestein i kjelleren.

Kommentar;

Pipen er fra byggeår. Dagens eier har etablert ildsted.

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen er oppført i 2013 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon.

Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som misfarging, lukt, soppevekst, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatemålinger. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.

Boligen har lakkert tretrapp.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgrens blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass.
Badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjonen og ett under badekaret

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 5 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygget i 2010 og TEK 10, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Kommentar;
Vinduet ved badekaret er av tre og plassert i direkte våtsone. Smygene er flislagt og med fall vekk fra vinduet. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning.

Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Det anbefales å vurdere skjermings tiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale (PVC) vurderes for å sikre robusthet over tid.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusjen til flislagt gulv ved ved dørterskelen er 15 mm.

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse ført ned i slukets klemring.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden i retning dusjsonen. Hullet var allerede tatt av en tidligere takstmann og jeg benyttet det samme hullet..

Vaskerom;
Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er et sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Bygget i 2010 og TEK 10, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Gulvet på våtrommet er tilnærmet flatt, med begrenset fall mot sluk. Målinger viser en høydeforskjell på ca. 2 mm mellom flislagt gulv ved terskel og til forkanten av dusjkabinettet. På grunn av dusjkabinettets plassering, er det ikke mulig å måle helt frem til sluket.

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bodnisjen i området bak dusjkabinettet.

Kommentar;
Hulltaking er utført via eksisterende hull fra tidligere takstmann,

plassert i bodnisjen bak dusjkabinettet. Hullplasseringen er relativt høyt på vegg og gir dermed noe begrenset grunnlag for å fange opp eventuell fukt som typisk samler seg lavere i konstruksjonen. Plasseringen vurderes samtidig som hensiktsmessig i dette tilfellet, da tekniske installasjoner og innredning begrenser muligheten for hulltaking i lavere og mer utsatte områder.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel komposittkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Overskap med speil Veggmontert wc (med TECE sealbag) Ventil i himlingen, tilkoblet boligens ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap i bodnisjen i kjelleren. Vanninntak og stoppekran i samme rommet. Det er en pumpe for vanntrykk plassert samme sted.

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen utover rørene som er synlig i kjøkkenbenk og servantskap. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, vaskerom kjøkken og bod. Aggregat på loftet og styringspanel på veggen utenfor badet i 2.etasje.

Kommentar;
Eier opplyser å skifte filter 2 ganger pr. år. Rens av kanaler utført i 2023.

Luft/luft varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i bodnisje i kjelleren. Det er sluk i rommet og berederen er tilkoblet strøm på sikkerhetsbryter.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i boden i kjelleren. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene. Bygningsdelen er for det meste skjult og vurderingen er basert på alder.

Antatt termomur eller lignende, som er isopokassetter fylt med

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 6 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

betong og armering. Pusset utvendig og plateslått innvendig.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrengt bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar;
Fallforhold ved grunnmur på det meste av boligen er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besikiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

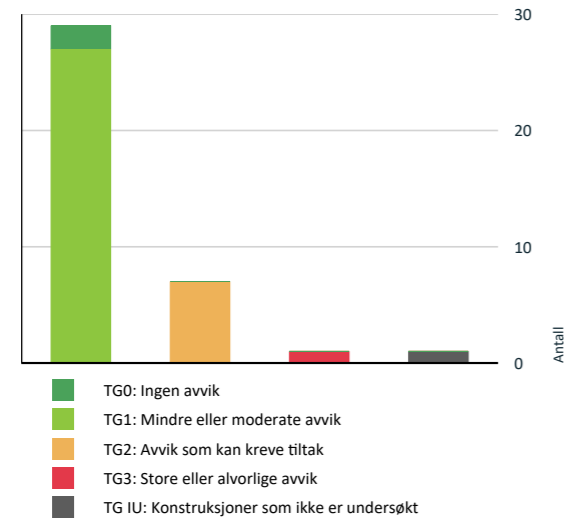
Side: 7 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

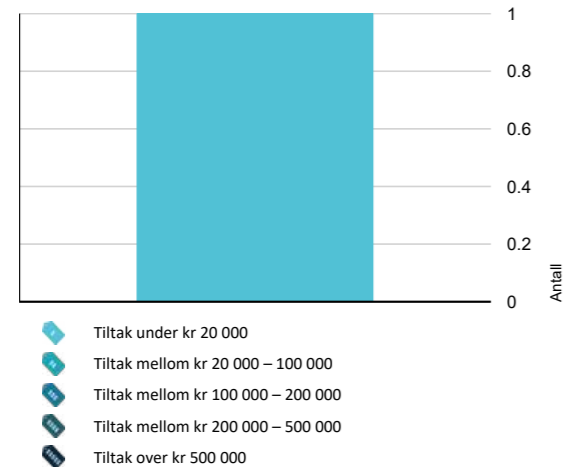
Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasseplattning [Gå til side](#)

Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 8 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv \[Gå til side\]\(#\)](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- [Det er avvik i rømningsveier. \[Gå til side\]\(#\)](#)

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 9 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

UTVENDIG

1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Det var ikke reist stige til befaringsdagen og taket ble derfor ikke besiktiget. Gesimshøyden er anslagsvis 6 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Høyde opp til taket medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere takteking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll med egnet sikringsutstyr eller lift.

1 TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere etablert på begge sider av boligens yttertak. Takstige og feieplattform etablert.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting og musebånd mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til konstruksjonen via nedfellbare stige i himlingen i 2.etasje.

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

1 TO 1 Dører

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 10 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

1 TO 2 Terrasseplattning

Beskrivelse

Terrasseplattninger i trevirke(2 stk). Den laveste plattningen er antatt lagt direkte på mark, mens den i tilknytning til huset er fundamentert på søyler i betong.. Adkomst fra stuen og hagen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Gjelder terrassen i tilknytning til huset. Det er tydelig at denne heller noe ut fra husveggen. Årsaken er ukjent, men kan skyldes at konstruksjonen har satt seg, eller at fundamenteringen er noe underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må terrassen rettes opp. Dette kan ha vært slik lenge, og jeg ville i første omgang holdt terrassen under jevnlig oppsikt for å avdekke eventuell utvikling. Om terrassen er stabil og ikke utvikler seg, vil ikke dette ha noen voldsom konsekvens. Ved utvikling, anbefales det å kontakte byggmester for mulige utbedringer. Skjeve plattninger på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.

1 TO 2 Balkong

Beskrivelse

Balkong i trevirke med adkomst fra soverommet i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Naturlig konsekvens av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt må det påregnes gjennomgang av balkongen med rekkverk. Lokale utskiftinger kan bli nødvendig før overflatebehandling av trevirket.

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i kjelleren.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i alle etasjer og det ble målt i 2 relevante rom pr etasje. Det ble målt på totalt ca 15 punkter i hver etasje. På det meste er 10 mm avvik registrert mellom høyeste og laveste punkt(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

1 TO 1 Pipe og ildsted

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 11 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke med sotlukestein i kjelleren.

Kommentar;

Pipen er fra byggeår. Dagens eier har etablert ildsted.

TO 01 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen er oppført i 2013 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon.

Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som misfarging, lukt, soppvekst, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatemålinger. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett under badekaret

Bygget i 2010 og TEK 10, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 12 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Kommentar;

Vinduet ved badekaret er av tre og plassert i direkte våtsone. Smygene er flislagt og med fall vekk fra vinduet. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning.

Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Det anbefales å vurdere skjermingstiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale (PVC) vurderes for å sikre robusthet over tid.

2.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket i dusjen til flislagt gulv ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vannnett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

Videre vurderes ikke kravet om fall minimum 1:100 mot sluk å være oppfylt på hele gulvflaten. Rommets størrelse og registrert høydeforskjell tilsier at fallforholdene ikke tilfredsstiller forskriftskravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ikke gitt opplysninger om at vann blir stående eller ikke renner mot sluk i brukssituasjon. Når det er dokumentert fall i retning sluk og en målt høydeforskjell på ca. 15 mm fra terskel til slukrist, legges det til grunn at funksjonen i rommet er ivaretatt, selv om forskriftens preaksepterte ytelse på 25 mm ikke er bekreftet. Tiltak anses ikke som påkrevd, men forholdet bør tas i betraktning ved fremtidige tilpasninger eller rehabilitering.

2.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse ført ned i slukets klemring.



Sluket i dusjsonen



Sluket under badekaret

2.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 13 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbblad og terskel for tilluft.



2.ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden i retning dusjsonen. Hullet var allerede tatt av en tidligere takstmann og jeg benyttet det samme hullet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 19/3-2026



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandedbatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er et sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Bygget i 2010 og TEK 10, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 14 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på våtrommet er tilnærmet flatt, med begrenset fall mot sluk. Målinger viser en høydeforskjell på ca. 2 mm mellom flislagt gulv ved terskel og til forkanten av dusjkabinettet. På grunn av dusjkabinettets plassering, er det ikke mulig å måle helt frem til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og til forkant av dusjkabinettet. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vanntett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

Videre vurderes ikke kravet om fall minimum 1:100 mot sluk å være oppfylt på hele gulvflaten. Rommets størrelse og registrert høydeforskjell tilsier at fallforholdene ikke tilfredsstiller forskriftskravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor kabinettet.

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

På grunn av slukets plassering/dusjkabinettet. Har jeg ingen enkel adkomst for å undersøke sluket. Eier ble spurt om det fantes noen enkel måte å fjerne/flytte på kabinettet for å kunne ta en titt i sluket. Rommet har innredninger/utstyr på begge sider av kabinettet, og det er umulig å flytte kabinettet nok til å få undersøkt sluket. Det gjør at det heller ikke er normal enkel adkomst for jevnlig rens av sluket. Kombinert med dårlig fall på gulvet, er det noe risiko knyttet til dette punktet.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 15 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Optimalt vil det holde å fjerne dusjkabinettet og erstatte med dusjvegger i glass e.l. Dette vil sikre adkomst til sluket, men det er ikke dokumentert at veggene er konstruert for å tåle belastningen av dusjingen og det vil være uansvarlig å anbefale en slik løsning.

Kostnadsestimat (med forbehold):

Det er lagt til grunn at enkleste tiltak for å etablere tilgang til sluk vil være demontering av eksisterende dusjkabinett. Et slikt tiltak vurderes isolert sett å kunne gjennomføres innenfor et begrenset kostnadsnivå (anslagsvis under kr 20 000).

Det presiseres imidlertid at dette ikke nødvendigvis gir en fullgod og varig løsning. Dersom dusjkabinettet fjernes og erstattes med dusjvegger eller åpen dusjløsning, vil dette utløse behov for vurdering av værommets oppbygning, herunder fallforhold, tettesjikt og fuksikring. Det foreligger ikke dokumentasjon på at vegger og gulv er egnet for direkte vannbelastning.

Ved behov for etablering av ny godkjent våtsone, herunder oppgradering av membran og fallforhold, må det påregnes vesentlig høyere kostnader enn det enkle tiltaket nevnt over.

Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning, teknisk tilstand på underliggende konstruksjoner og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes ved demontering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bodnisen i området bak dusjkabinettet.

Kommentar;

Hulltaking er utført via eksisterende hull fra tidligere taksmann, plassert i bodnisen bak dusjkabinettet. Hullplasseringen er relativt høyt på vegg og gir dermed noe begrenset grunnlag for å fange opp eventuell fukt som typisk samler seg lavere i konstruksjonen. Plasseringen vurderes samtidig som hensiktsmessig i dette tilfellet, da tekniske installasjoner og innredning begrenser muligheten for hulltaking i lavere og mer utsatte områder.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
19/3-2026

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 16 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Bygget er oppført etter TEK10, som stiller krav til lekkasjesikring i rom uten sluk der det er vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Så lenge det er montert vanninstallasjon i kjøkkenbenken, vil det være krav om lekkasjesikring for å møte forskriftkravet fra oppføringstidspunktet og forhindre vannskader ved en eventuell lekkasje. For å lukke avviket, må det etableres en løsning med lekkasjestopper eller tilsvarende system. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann kunne renne til og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Overskap med speil Veggmontert wc (med TECE sealbag) Ventil i himlingen, tilkoblet boligens

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 17 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ventilasjonssystem.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap i bodnisjen i kjelleren. Vanninntak og stoppekran i samme rommet. Det er en pumpe for vanntrykk plassert samme sted.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen utover rørene som er synlig i kjøkkenbenk og servantskap. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, vaskerom kjøkken og bod. Aggregat på loftet og styringspanel på veggen utenfor badet i 2. etasje.

Kommentar;

Eier opplyser å skifte filter 2 ganger pr. år. Rens av kanaler utført i 2023.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Eier har ikke benyttet varmepumpen i botiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere. All den tid pumpen ikke har vært i bruk eller hatt service, vil en slik service anses som hensiktsmessig.

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 18 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i bodnisje i kjelleren. Det er sluk i rommet og berederen er tilkoblet strøm på sikkerhetsbryter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i boden i kjelleren. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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.

2013 Huset er nybygget i 2013

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

Ja -Installert solceller på taket tog 2 nye elbilladere og byttet fastmonterte panelovner

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

-Huset er nybygget i 2013

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

-Det finnes samsvarserklæring.

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 det har ikke vært problemer med det elektriske anlegget så lenge vi har bodd i huset.

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei det har ikke konstatert noen brann, branntiløp eller varmegang

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 19 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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?
Ja Det elektriske anlegget i boligen vurderes i all hovedsak å være fra byggeår, men med utvidelser utført av dagens eier. Eier har kun bodd i boligen siden 2023 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere.
- Det er ikke registrert synlige feil ved befarig, men det er aldri utført el-tilsyn i boligen.**
- På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av at anlegget er 13 år gammelt og det aldri er utført noen kontroll.**

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor taksmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene. Bygningsdelen er for det meste skjult og vurderingen er basert på alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Antatt termomur eller lignende, som er isopokassetter fylt med betong og armering. Pusset utvendig og plateslått innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger takstrapp som beskriver setninger og hulrom under garasjen, med målt avstand på opptil ca. 40–50 cm mellom grunn og underside av betongdekke.

I egenerklæringen er det opplyst at forholdet er vurdert av fagkyndig uten påviste skader på konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 20 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet indikerer bevegelser i byggegrunnen og kan over tid påvirke fundamentering og tilstøtende konstruksjoner. Det vises til foreliggende rapport for nærmere vurderinger og anbefalte tiltak, herunder oppfølging av setninger og eventuell stabilisering av masser.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar;

Fallforhold ved grunnmur på det meste av boligen er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 21 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Vinduer som benyttes som rømningsvei skal normalt ha fri åpning med minimum høyde 60 cm og bredde 50 cm, og summen av høyde og bredde skal være minst 150 cm.

Vinduene i kjeller er målt til ca. 107 cm fri bredde og ca. 56 cm fri høyde, som gir en samlet åpning på ca. 163 cm. Kravet til summen av høyde og bredde er dermed oppfylt, men fri høyde er lavere enn anbefalt minimum på 60 cm for rømningsvindu..

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Vinduet oppfyller ikke fullt ut kravene til rømningsvei, da åpningen i høyderetning er for liten. Dette kan redusere muligheten for sikker rømning ved brann eller andre nødssituasjoner.

For å oppnå tilfredsstillende rømningsforhold må vinduet byttes eller tilpasses slik at fri åpning oppfyller gjeldende anbefalte minimumsmål.

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 22 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

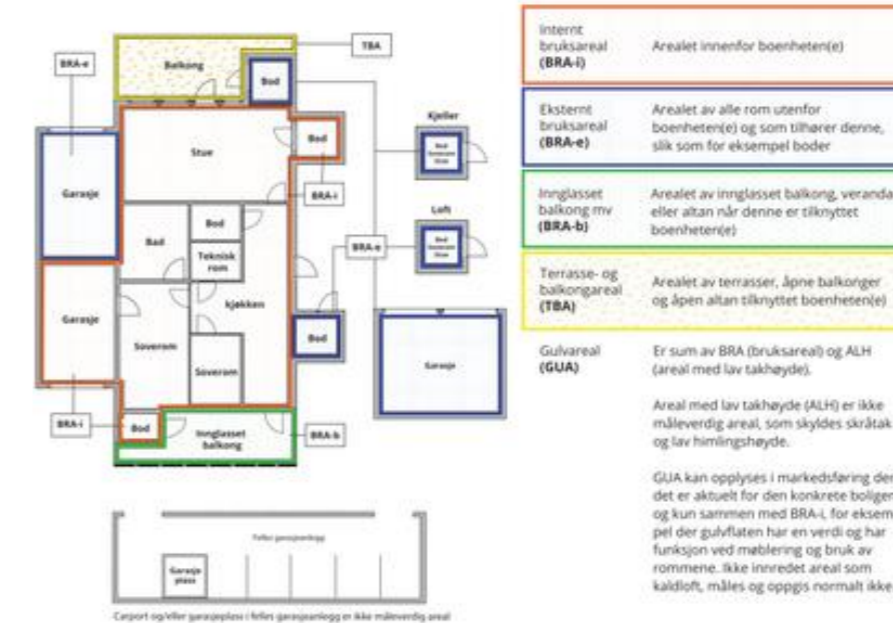
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 23 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	65	18		83	57
2.Etasje	67			67	3
Kjeller	63			63	
SUM	195	18			60
SUM BRA	213				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, hall m/trapp, toalettrom	Garasje	
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad/wc		
Kjeller	Hall m/trapp, teknisk rom, bod, kjellerstue, soverom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etasje;
Toalettrommet er større enn på tegninger og entreen er skjermet fra trapperommet med vegg. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installert solcellepaneler. Ja Nei

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 24 av 28

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Jeppe Christian Haug	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	74	2		1	514.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hellaveien 59 A

Hjemmelshaver

Haug Jeppe Christian, Heggnes Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen er beliggende i et boområde i Hellaveien på Skjetten. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager og skoler, samt aktivitetstilbud og flotte turområder. Det er kort vei til Strømmen og Lillestrøm med alt av bymessige fasiliteter. Skjetten senter ligger kun 6 min unna boligen, og er den naturlige møteplassen i Skjettenbyen med blant annet MENY, blomsterbutikk, Nille, frisør, post, lege/tannlege og apotek. Det er også en bensinstasjon i tilknytning til senteret. Ønsker du ytterligere med servicetilbud er det kort vei til Strømmen og Lillestrøm med alt av byfasiliteter som kjøpesenter, handlegater med nisjebutikker, treningssentre, restauranter, utesteder, cafeér, kino og andre kulturelle tilbud. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. I rushtiden har området Expressbuss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 min. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn tar ca. 12 min. Med bil fra Skjetten tar det ca. 6 minutter til Strømmen, 7 minutter til Lillestrøm, 18 minutter til Oslo S og 21 minutter til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Asfaltert gårdsplass, gressplen, terrasseplattinger og gjerde,

Oppdragsnr.: 20000-1849

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 25 av 28

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	07.06.2018	Plan Kjeller	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.08.2012	Plan 1.etasje	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.08.2012	Plan 2.etasje	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	17.10.2013	Ferdigattest - nybygg 5 eneboliger	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	08.01.2019	Ferdigattest - Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet - gnr 74 bnr 2 seksjon 1-5 - Hellaveien 59 A-E	Gjennomgått	2	Nei
Skaderapport	30.04.2024		Gjennomgått	14	Nei
Samsvarerklæring	30.06.2023	Installering av futurehome strømkontroll pakke	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	30.03.2026	Oppdatert med riktig skaderapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hellaveien 59 A, 2013 SKJETTEN
Gnr 74 - Bnr 2
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal 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 godkjennelse 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KY1877>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: **22030**

Skadenummer: **17517**



En del av Bygg og Våtromsgruppen



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: **Advokatfirmaet NOVA DA**
 Roald Amundsens gate 6
 Postboks 1807 Vika • 0123 Oslo

Vårt saksnummer:	22015	Antall sider:	15
Skadenummer:	17517	Overtagelsesdato:	Sommer 2023
Oppdrag mottatt dato:	15.10.23	Skadedato:	-
Besiktiget dato:	21.08.23 og 22.04.24	Tilstede ved befaring:	Jeppe Christian Haug og undertegnede
Gnr / bnr / kommune:	74/2 Lillestrøm kommune	Bygningstype:	Enebolig
Kjøper:	Marianne Heggnes og Jeppe Christian Haug	Byggeår:	2013
Selger:	Jon Valvatne	Skadetype:	Setningskader
Megler:	Søderberg & Partners Eiendom	Besiktiget av:	Takstmann Oddvar Holm Andersen



BOVG Takst og Skade AS
 Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
 T: 480 47 000 | E: takst@bovg.no
 Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no

Bakgrunn:

Kjøper av enebolig i Hellaveien 59A 2013 Skjetten har etter overtakelse bedt om assistanse fra Advokatfirmaet NOVA i forbindelse med feil / skader som er avdekket i / ved boligen.

Dette dreier seg om følgende forhold:

- Setningskader

Undertegnede har gjort følgende vurderinger ut fra overnevnte punkter.

- Vurdering av skadeomfanget og årsak
- Utbedringsmetode
- Kalkulasjon og kostnadsberegning

Mandat:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold, beskrive og kalkulere disse.

Mottatt dokumentasjon:

- Salgsoppgave med tilhørende dokumenter
- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Rapport fra KAPH Entreprenør



BOVG Takst og Skade AS
 Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
 T: 480 47 000 | E: takst@bovg.no
 Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no



Konklusjon:

Etter at bygget ble oppført i 2013 har det oppstått setninger under og rundt garasjen. Setningene under garasjen har ført til at det er noe oppsprekking/riss i forbindelsen mellom betonggulvet i garasjen og hovedhuset. Det er gjennomført to befaringer med 8 måneders mellomrom. Undertegnede har ikke kunnet registrere at det har vært utvikling i setningene i denne perioden.

Garasjen er fundamentert på et støpt dekke som er understøttet av peler. Til tross for store setninger under og i terrenget rundt garasjen har det ikke oppstått skader eller setninger i selve garasjen. Det vurderes derfor at tilstrekkelig fundamentering av garasjen er i varetatt ved peling.

Setninger i terrenget rundt garasjen har medført at innkjørsel i forkant av garasjen og en ute bod har fått setningsskader. Forholdet må utbedres.

Det er ikke gjennomført tilstrekkelige undersøkelser til for å avgjøre om setningene er pågående. Det anbefales å igangsette langtidsmålinger av terrenget på tomten.



En del av Bygg og Våtromsgruppen

BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no



Gjeldende byggeforskrifter:

Boligen er oppført i 2013. TEK 10 benyttes som referanse for utførelsen.

Utklipp fra TEK10:

Kapittel 10 Konstruksjonssikkerhet § 10-2. Konstruksjonssikkerhet

(1) Materialer og produkter i byggverk skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstillt.

Opplysninger gitt i salgsdokumentasjon:

Salgsprospekt

Parkering

Parkering i garasje med elbillader, og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tilstandsrapport

Garasje eller fundament fore garasje er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Egenerklæringskjema

B Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja



En del av Bygg og Våtromsgruppen

BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no

Beskrivelse:

Ny eier av enebolig i Hellaveien 59A 2013 Skjetten har etter overtagelse oppdaget setninger i grunnen under og rundt garasjen. På befaring den 21.08.23 ble det målt at grunnen under garasjen har sunket med 45-50 cm i forhold til opprinnelig nivå. Det ble foretatt ny måling den 22.04.24. det ble ikke registrert utvikling i setningene ved 2 gangs måling.

Plantegningen viser 1 etg. og garasje. Det er kjeller under 1 etg. Garasjen fundamentert på en betongplate. Betongplaten er festet til hovedbygget. I ytterkanten hviler den på en plasstøpt betongdrager som er understøttet av peler. (rød markering)



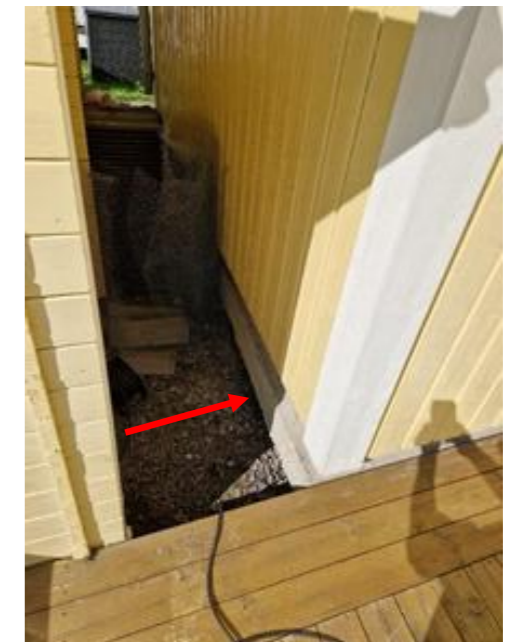
Bilde viser oversikt over garasjen fra fremsiden.



Bilde viser garasjen fra baksiden. Pil viser hvor det ble oppdaget at grunnen under garasjen har sunket.



Bildene under er tatt inn under betonggulvet.





Avstanden mellom grunnen og undersiden av betonggulvet til garasjen er 45-50cm.



Grønn pil viser betongforsterkning/ plasstøpt drager. De røde pilene viser betongpeler som holder drageren oppe.
At garasjen er fundamentert på peler tyder på at problemet med ustabil grunn var kjent da garasjen ble bygget i 2012/13.



På langsiden av garasjen er den øvre delen av den plasstøpte betongdrageren synlig over bakkenivå.
Plenen langs langsiden og garasjen setningsskader.



BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no

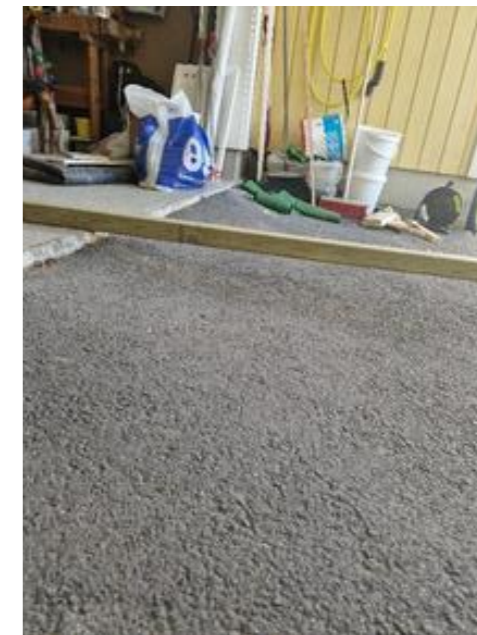
En del av Bygg og Våtromsgruppen



Betongdrageren er 54cm høy og er understøttet med betongpeler. Denne konstruksjonen ser ut til å fungere iht tiltenkt formål.



På fremsiden av garasjen er det synlige setninger i grunnen under asfalten.



BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no

En del av Bygg og Våtromsgruppen



Side 10 av 14

Det er sprekk mellom dekkekanten og asfalten.. Dette tyder på at det har vært bevegelse i grunnen under garasjen



Det er sprekk i overgangen mellom betongdekke i garasjen og husveggen. Bevegelser her tyder på at det har vært noe bevegelse i konstruksjonen. Det har ikke oppstått sprekker av større betydning siden betongdekket holdes oppe av betongpeler.

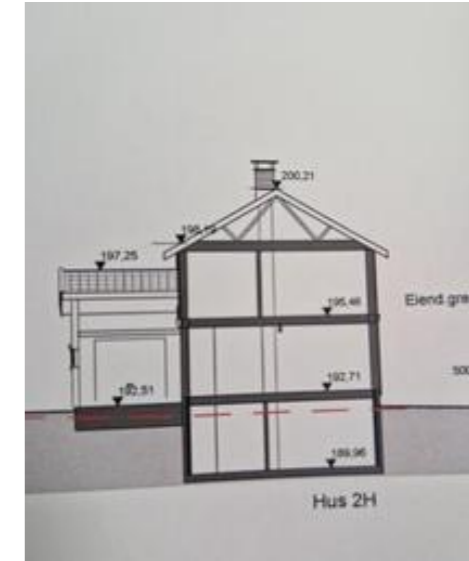


BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no



Side 11 av 14

Snittegningen viser hvordan garasjen er koblet til hovedhuset.



Boden som er satt opp ved garasjen har sunket ca. 9cm på et hjørne grunnet setninger (se pil).



BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no



Vurdering

Etter at bygget ble oppført i 2013 har det oppstått setninger under og rundt garasjen. Setningene under garasjen har ført til at det er noe oppsprekking/riss i forbindelsen mellom betonggulvet i garasjen og hovedhuset. Det er gjennomført to befaringer med 8 måneders mellomrom. Det er ikke registrert utvikling i setningene i denne perioden.

I forbindelse med undersøkelser har undertegnede har fått tilsendt rapport etter geologiske undersøkelser som er utført før utbygging av feltet. Det fremgår av rapporten at det i området er funnet sensitiv leire og at det derfor legges til grunn at deler av tomten skal avlastes ved å avlaste grunnen. Det vil si at masser som belaster sensitiv leire skal flyttes. Dette blir utført blant annet ved at det graves ut for underetasjen.

Det fremkommer også i rapporten at det er oppfylte masser på tomten hvor den aktuelle boligen nå er oppført. Det fremgår også at det ikke utelukkes leire under den nevnte fyllingen, men det forutsettes det at geoteknikker skal vurdere byggegrunnen i byggepropa når den er utgravd. Det antas at dette forutsettes da man ikke på tidspunktet før byggestart kunne garantere for at det ikke var sensitive masser på denne tomten.

Undertegnede har ikke mottatt eller funnet dokumentasjon på hvilken fundamenteringsmetode som er valgt. På bakgrunn av opplysninger om at det er påført en usikker grunn en ekstrabelastning i form av tilkjørte masser, antas det at boligen er satt på peler i likhet med garasjen.

Ved bruk av peler som fundamenteringsmetode er det en kjent utfordring at grunnen under bygget setter seg etter at bygget er oppført. Årsaken til dette er at poretrykket i grunnen øker. Med tiden utlignes trykket med omgivelsene og det oppstår setninger. Ved peling blir derfor avløpsrør festet opp under bunnplaten for å forhindre at dette følger med ned når grunnen under bygget setter seg. Setningene under og ved garasjen kan i tillegg ha blitt igangsatt av tilleggslasten som oppfylte masser har påført og/eller at grunnvannstand er senket ved at det området er drenert.

Til tross for store setninger under og i terrenget rundt garasjen har det ikke oppstått skader eller setninger som kan observeres uten måleinstrumenter i selve garasjen. Årsaken til dette er at garasjen er fundamentert på peler.

Setninger i terrenget rundt garasjen har medført at innkjørsel i forkant av garasjen og en ute bod har fått setningsskader. Forholdet må utbedres.

Det er ikke gjennomført tilstrekkelige undersøkelser til for å avgjøre om setningene i terrenget er pågående. Det anbefales å igangsette langtidsmålinger av terrenget på tomten.



BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no



Utbedring:

Garasjen er fundamentert på peler Fundamenteringen ser ut til å fungere. Setninger i grunnen under garasjen har ikke ført til skader. Det er derfor ikke behov for refundamentering av garasjen. Setningene rundt garasjen har ført til at plenen langs langsiden av garasjen er ustabil. Videre har uteboden som er montert bak garasjen fått setningsskader. Innkjørselen til garasjen har sunket med flere cm. Forholdet utbedres ved å tilbakestille setningene i terrenget rundt garasjen.

For å forhindre at massene rundt garasjen raser inn under garasjen fylles hulrommet med Leca kuler. Leca kuler benyttes for å minimere belastningen som påføres grunnen under garasjen.

Utbedringskostnader:

Utbedring av hulrom under garasjen

- Fylle hulrommet under garasjen med Leca kuler

Overnevnte tiltak har en estimert utbedringskostnad på	kr 65 000,- eks mva
	kr 81 250,- inkl mva

Utbedring av setninger i terrenget

- Heise bort uteboden
- Fjerne asfalt i forkant av garasjen, ca. 20 kvm.
- Avretting av innkjørsel
- Avretting før tilbake heising av uteboden
- Etterfylle matjord langs langsiden av garasjen
- Asfaltering av innkjørsel til garasjen
- Rigg og drift

Overnevnte tiltak har en estimert utbedringskostnad på	kr 75 000,- eks mva
	kr 93 750,- inkl mva



- Foreta langtidsmålinger av terrenget

Overnevnte tiltak har en estimert utbedringskostnad på	kr 15 000,- eks mva kr 18 750,- inkl mva
--------------------------------------------------------	---------------------------------------------

Drammen, 30.04.2024

Oddvar Holm Andersen
Takstmann og byggtekniker
Epost: oddvar@bovg.no
Mobil: 413 73 007
BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93
3036 Drammen
T: 480 47 000
E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906

www.bovg.no



Egenerklæring

Hellaveien 59A, 2013 SKJETTEN

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hellaveien 59A	Hellaveien 59A	

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?

Oktober 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.

Februar 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4379357

Informasjon om selger

Selger

Hegnes, Marianne

Selger

Haug, Jeppe Christian

Forbehold

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



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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert solceller på taket.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

3elektro AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

Side 2



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

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 solceller og to elbilladere.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

3Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av fastmonterte panelovner.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rett Elektro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rens av ventilasjonsanlegget

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Moe Ventilasjon AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert peis i stue.

Side 4



Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitige 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 nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er sunket noe masse under garasje. Det har blitt anbefalt av fagkyndige å fylle opp hulrommet. Garasjen har blitt målt opp med laser av fagkyndig og ingen setningskader har blitt funnet.

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 44718554

Side 6

Egenerklæringskjema

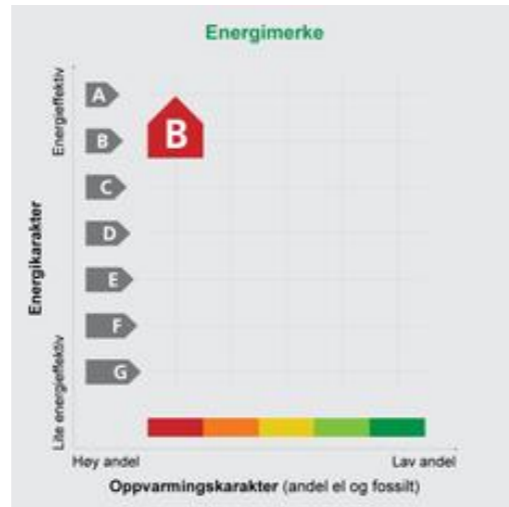
Name	Date	Name	Date
Marianne Heggnes	2026-03-17	Jeppe Christian Haug	2026-03-20
Identification		Identification	
 Marianne Heggnes		 Jeppe Christian Haug	



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



Adresse	Hellaveien 59 A
Postnr	2013
Sted	SKJETTEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	74
Bnr.	2
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300309073
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1448008
Dato	17.10.2022



Innmeldt av Jeppe Haug

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

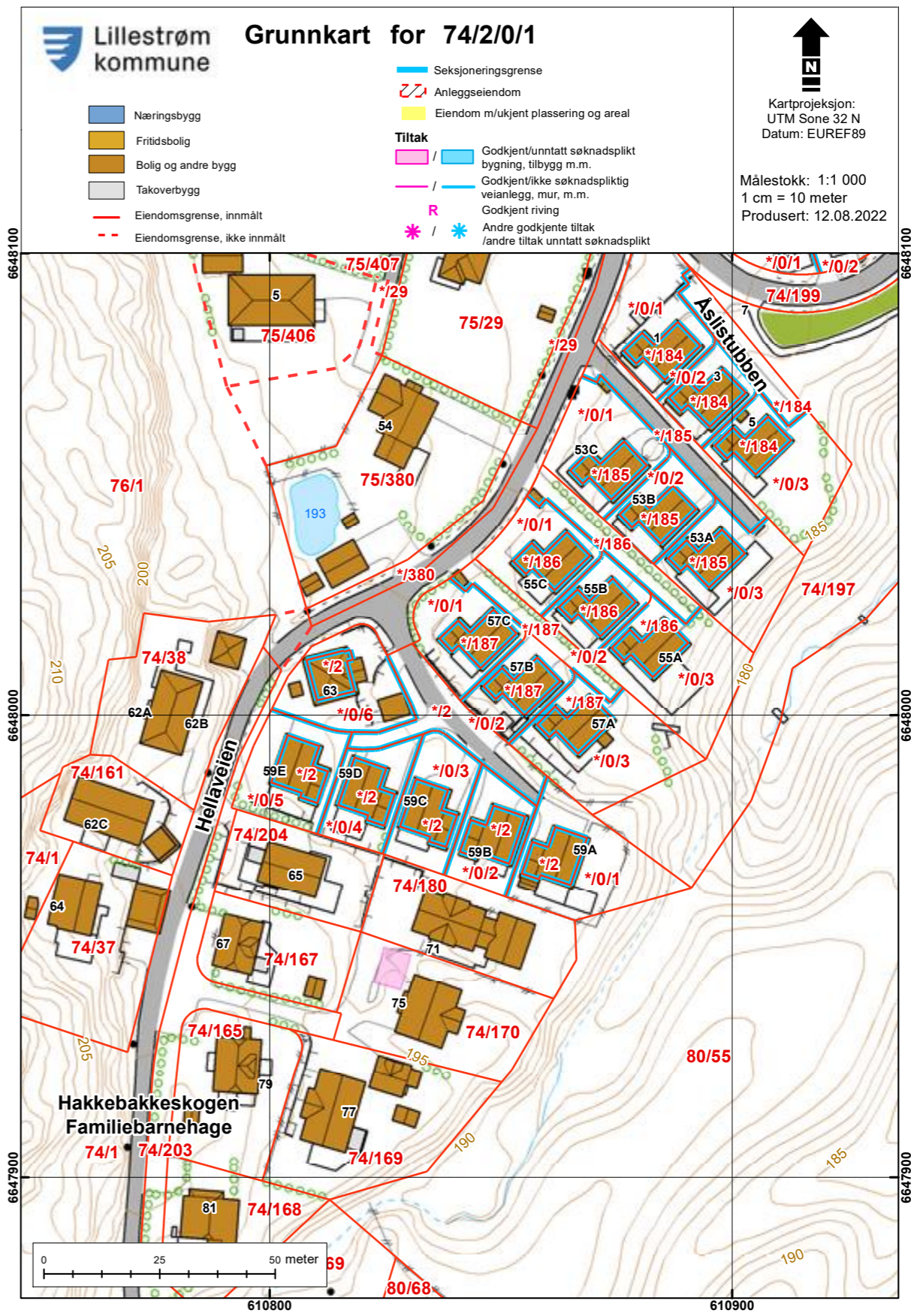
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

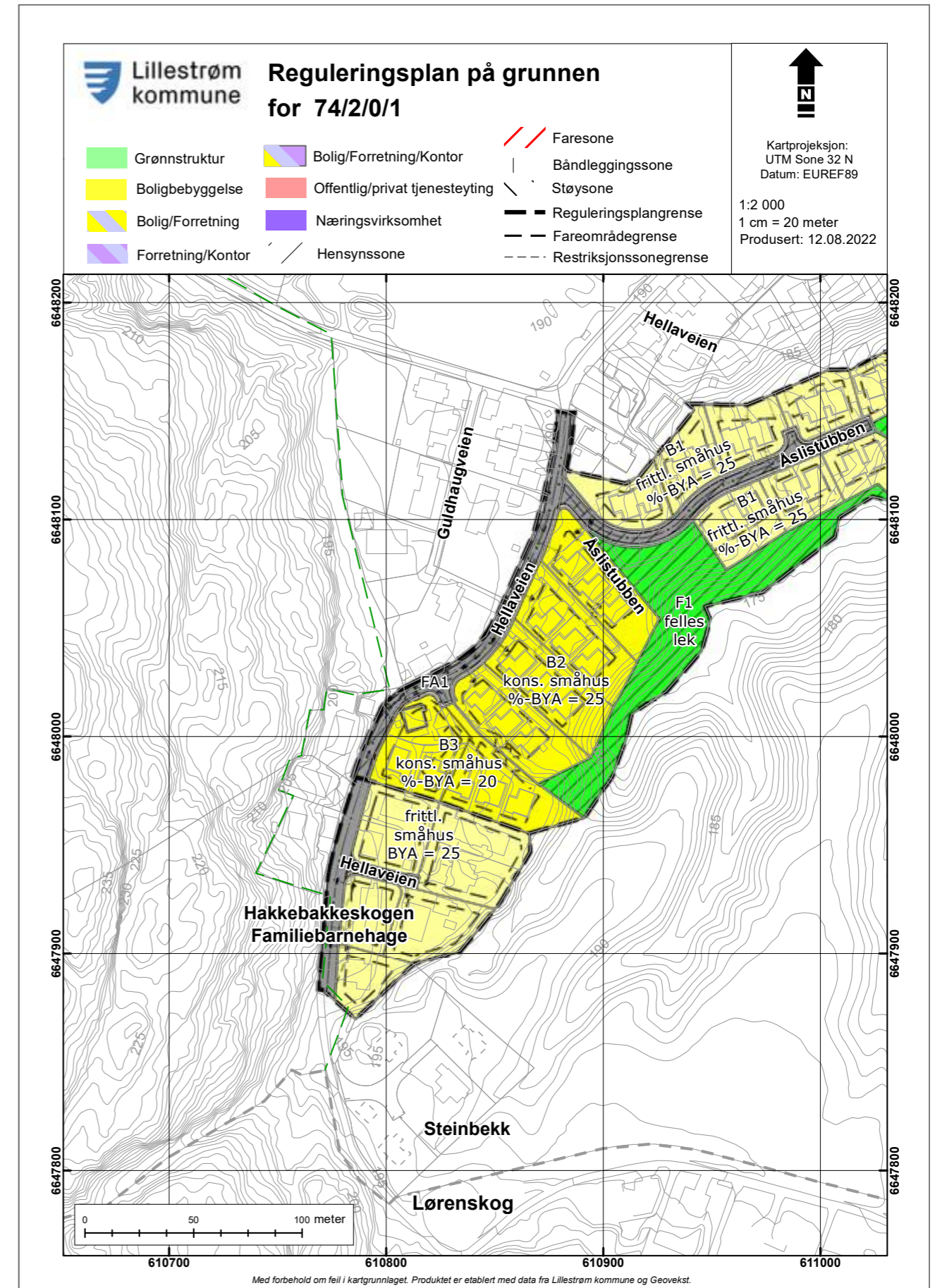
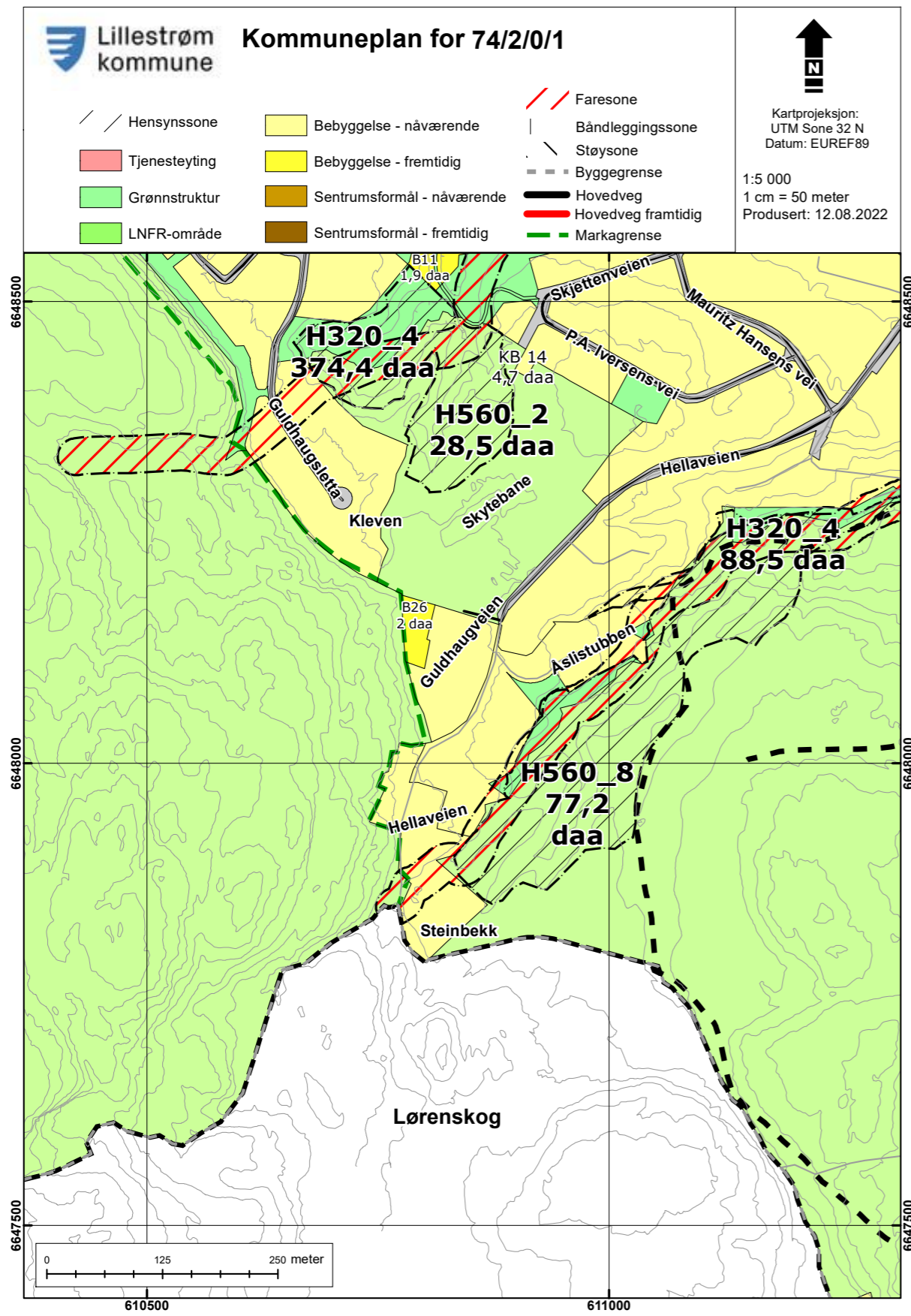
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



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

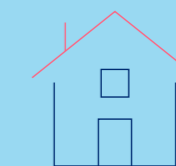
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Hellaveien 59A, 2013 SKJETTEN. Gnr. 74, bnr. 2, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260108
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@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 kontakinformasjon, 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



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler
MNEF
916 63 383
re@proaktiv.no

PROAKTIV

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