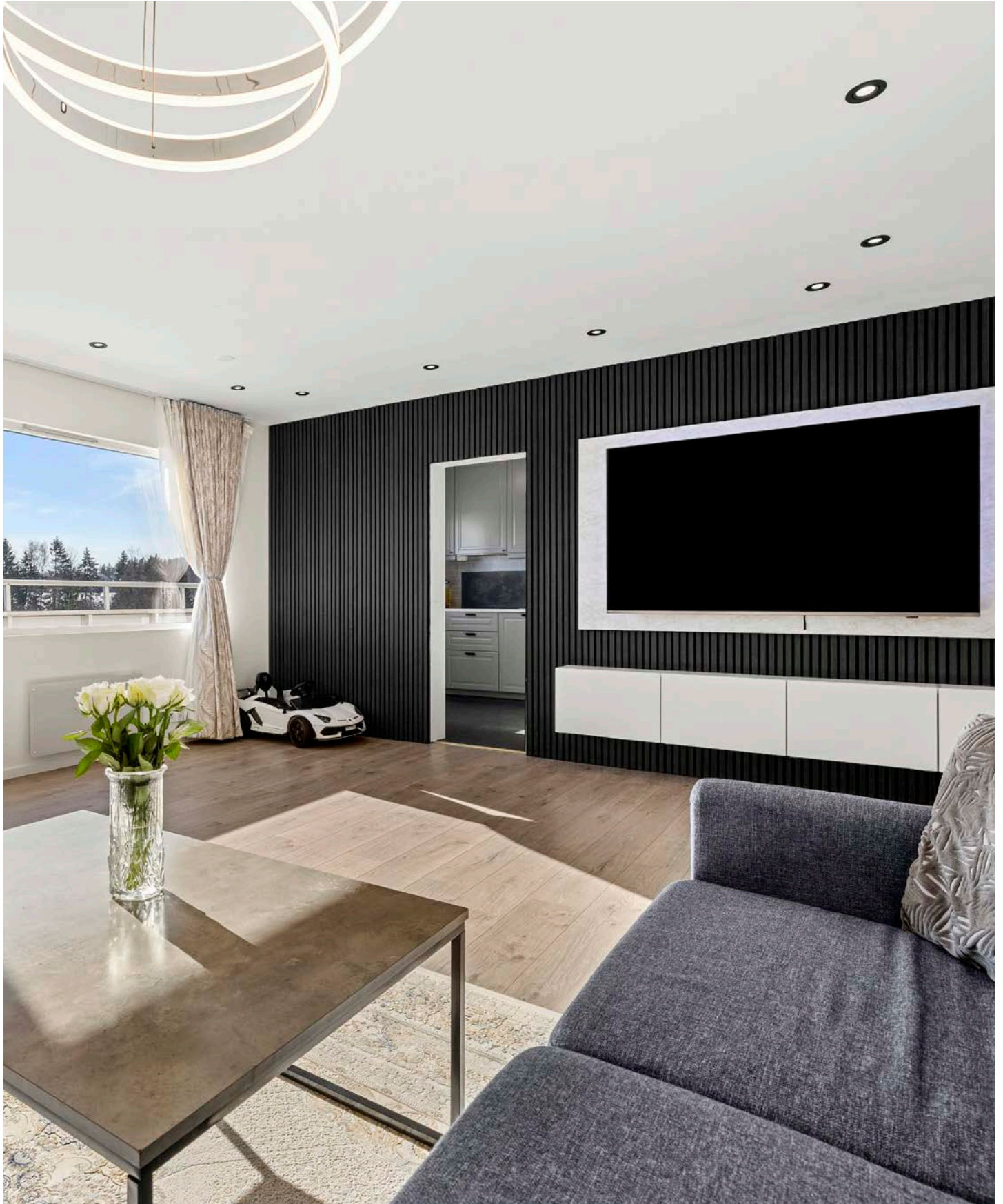


Hellaveien 29E

SKJETTEN

notar



Prisantydning Kr. 4 200 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 75/79 kvm
Megler Martin Trykstad Tlf 479 06 304

NOTAR.NO

notar



Hellaveien 29E

**Flott nyoppusset 4-roms med sentral beliggenhet
| Bad fra 2024 og kjøkken fra 2021 | Stor balkong |
Ingen forkjøpsrett!**

Adresse	Hellaveien 29E 2013 SKJETTEN
Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 257 664,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 4 467 654,-
Fellesutgifter	Kr 6 050,-
BRA-i/BRA Total	75/79 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1963
Soverom	3
Etasje	5

Velkommen til denne flotte leiligheten i Hellaveien 29E, Skjetten vestre! Denne 4-roms leiligheten ligger i et rolig og populært område, perfekt for familier med barn og husdyreiere. Området er barnevennlig og har nærhet til skoler, barnehager og et bredt utvalg av servicetilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass kun 500 meter unna, og Strømmen stasjon en kort spasertur på 15 minutter.

Kort fortalt:

- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- Bad fra 2024
- Kjøkken fra 2021
- 3 soverom
- Sydvendt balkong på ca. 16 kvm
- Vinduer 2022
- Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste
- Nærhet til flotte tur og grøntområder
- Kort vei til kollektivtilbud og servicetilbud

Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Martin Trykstad

Eiendomsmegler
479 06 304 / martin.t@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	18
Vedlegg	20
Budgivning	99

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

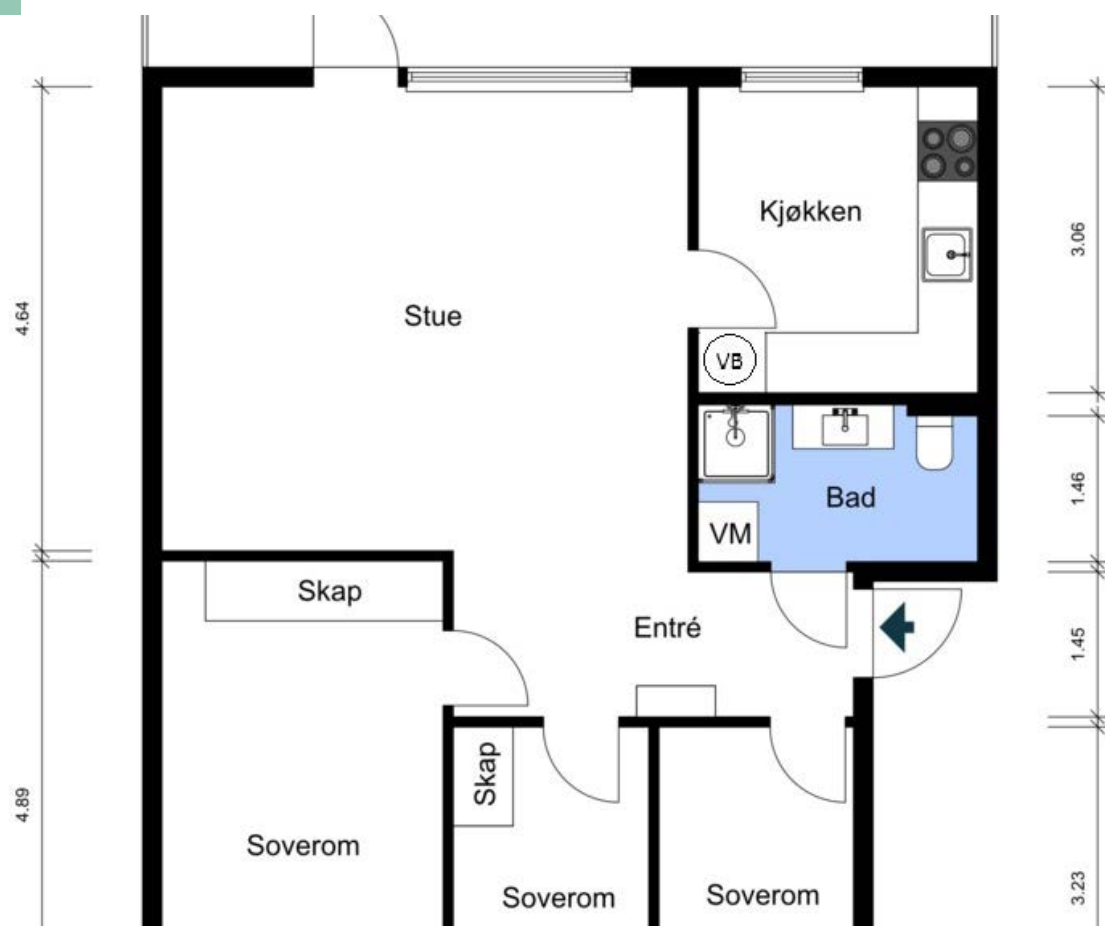
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

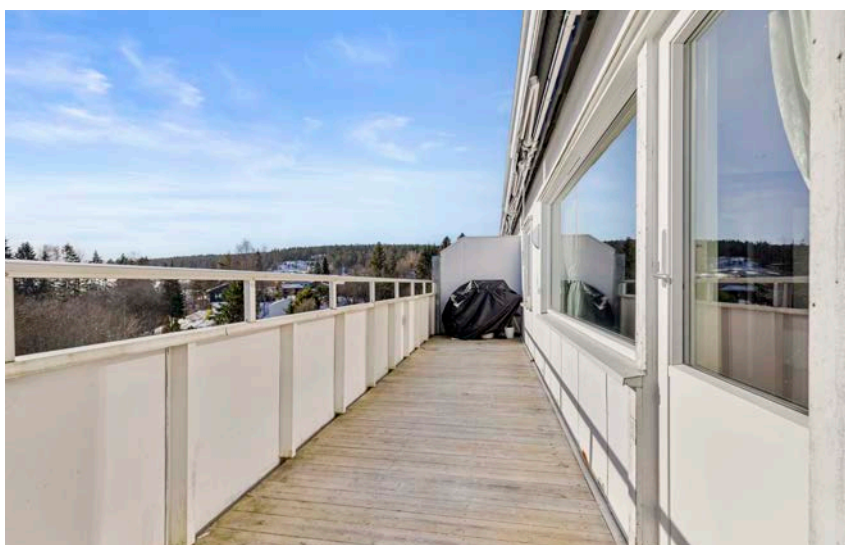
Eiendommen ligger i et sentralt, populært og rolig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler og barnehager, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med både buss og tog. Nærmeste holdeplass er Svømmehallen, som ligger ca. 500 meter fra boligen. Det går buss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 minutter, og det er regelmessige avganger til Lillestrøm bussterminal med en reisetid på ca. 7 minutter. Direkte tog fra Lillestrøm til Oslo S tar ca. 10 minutter, og det er ca. 15 minutters gange til Strømmen stasjon hvor lokaltoget stopper.

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. Dette gjør området ideelt for pendlere og de som ønsker enkel tilgang til byens fasiliteter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hellaveien 29E, 2013 SKJETTEN

OPPDRAKSNUMMER

17-0025/26

SELGER

Ahmad Rafee

MATRIKKE

Gårdsnummer 74, bruksnummer 34, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 2 i Hellavegen Terrasse Borettslag A/I med orgnr.: 956371864 i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 9.515 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.03.2026. utført av Leif Patrick Olstad.

BYGGEÅR

1963

BYGGEMÅTE

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 1963.
Bygningen har en grunnmur av betong.

Ytterveggene består av bærende konstruksjoner i betong og utfyllende bindingsverksvegger, med fasader kledd i fasadeplater.

Taket er en flat, oppforet konstruksjon tekket med takpapp eller folie.

Etasjeskillerne i bygget er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Inngangsdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 5 etasje > Bad - Ventilasjon

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 5 etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Organization number 928903826. Utført av Anwari.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja, Anwari, Romrike bad

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Veggene har fliser. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Ombygging av fellesarealer til leiligheter

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Strømmenplanen av 1953 (plan-ID ikke funnet), som regulerer eiendommen til blokkbebyggelse.. 06.05.1953

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, ikrafttredelse 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, nåværende.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på badet. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger ikke med p-plass eller garasje.

Tildeling av fastparkeringsplass skjer etter venteliste hos styret.

I flg. selger skal det være mulighet for montering av el-billader, men eier selv må dekke kostnaden (innkjøp, montering).

Tildelingen av garasje skjer etter søkerens bo ansiennitet i borettslaget.

Borettslagets parkerings bestemmelser følger privatretslige regler. Ytterligere informasjon fremkommer i vedtektenes §23

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest er gitt 10.02.2022 ved utskifting av bærende balkongsøyler.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

5. Etasje:

BRA-i 75 kvm: Entré, stue, bad, kjøkken og 3 soverom

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 4 kvm: Bod

STANDARD

Entré

Gangen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. På gulvet ligger det fliser. Gangen har plass til skostativ og knaggrekke for oppbevaring av ytterklær.

Stue

Stuen er romslig og har god plass til en stor sofagruppe med tilhørende tv-møblement, samt et spisebord. Rommet har god belysning fra de store vinduene og til downlights i taket. I rommet er det et stort vindu som slipper inn godt med dagslys. Stuen har en terrassedør som leder ut til leilighetens balkong.

Balkong:

Leiligheten har en balkong på 16m² der det er god plass til utemøbler samt en grill. Her kan man nyte varme

sommer kvelder med hyggelig sosialt samvær.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er fra IKEA fra 2021 og er utstyrt med vannstoppsystem og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro er integrert. Alle integrerte hvitevarene følger med.

Bad

Flislagt baderom fra 2024 med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Taket er malt. Det er mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken.

Soverom

Leiligheten har totalt 3 soverom, der et fungerer naturlig som et hovedsoverom og to mindre soverom perfekt til barnerom, gjesterom eller kontor.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2024.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

INNBO OG LØSØRE

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

AREALER

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, stue, bad, kjøkken og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

5. etasje

16 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 200 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i månedlige felleskostnader.

INFO EIENDOMSSKATT

Lillestrøm kommune har innført eiendomsskatt. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 1,5 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner og en reduksjonsfaktor på 30%. På en bolig til 5 000 000kr med reduksjonsfaktoren på 30% = 3 500 000 og bunnfradraget på 4 millioner, så vil det ikke være eiendomsskatt. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 050,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 6 050 kr pr. md.
- Avdrag Lån: 514 kr pr. md.
- Fremtidig vedl.hold: 112 kr pr. md.
- Renter Lån: 1 305 kr pr. md.
- Felleskostnader: 4 119 kr pr. md.

Generelle felleskostnader dekker:

Drift og vedlikehold

Kommunale avgifter

Grunnpakke tv/bredbånd

Forsikring av bygning

Kapitalutgifter på felleslån

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 141 240,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 564 958,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig. Det tas forbehold om at formuesverdien kan være større eller mindre.

OMKOSTNINGER

kr. 4 200 000,- (Prisantydning)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 209 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3205/74/34:

10.11.1961 - Dokumentnr: 3246 - Erklæring/avtale

BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M V

ANF.PRIOR.ETTER HUSBANKEN

15.10.1970 - Dokumentnr: 5289 - Best. om adkomstrett

over gnr.74 bnr.6

01.07.1987 - Dokumentnr: 5960 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: bnr.100

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring Asa

POLISENUMMER

84973005

OM BORETTSLAGET

Hellavegen Terrasse Borettslag AL (org.nr. 956371864) ligger i Lillestrøm kommune og består av 82 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en egen hjemmeside på <https://vibbo.no/2479>.

Borettslaget har fellesrom som vaskeri og treningsrom. Hver oppgang har en fellesbod i kjelleren og en utebod.

Det er innleid mannskap for snømåking og strøing på parkeringsplasser og fellesvei om vinteren.

Pågående saker

- Styret har vært i kontakt med Strømmen Sparebank for å undersøke muligheten for å flytte borettslagets lån dit på bedre betingelser. Banken kunne ikke tilby mer gunstige vilkår enn dagens avtale.
- Styret har fulgt opp problemer med vanninnsig i nedre blokk. OBOS Prosjekt har vært på befaring og anbefaler drenering på sikt. Som et første tiltak foreslås det å tømme og tette en kum for å begrense problemet.
- Det er gjennomført lovbestemt krav om EI sjekk med grad Tek 405-1 med termografi, samt utbedringer vinter 2025.
- Det er anbefalt en felles rens av hele ventilasjonsanlegget. Styret har et mål om å gjennomføre rens av ventilasjonsanlegg, så snart som mulig, og i løpet av 2025.
- Borettslaget har hatt problemer med motfall på balkongtaket i 6 leiligheter. Utbedringene er nå fullført.
- For å styrke økonomien til borettslaget har styret vurdert å omgjøre to fellesarealer til leiligheter for salg. Salgsprosessen er i gang. Leilighetene vil bli lagt ut for salg én etter én.
- Det er gjennomført radonmåling i begge blokkene. Resultatene var godt innenfor anbefalte grenseverdier, og det er ikke behov for tiltak.
- Plan om ny oppmerking av parkeringsplasser og hvordan løse det best mulig er i gang.
- Feilparkeringer er en annen utfordring som styret ser på løsninger for. Da må borettslaget investere i/foliere nye skilt som gjør at P-Service lovlig kan ilegge bøter.

INNSKUDD

Kr. 10 700,-

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 257 664,- pr. 25.02.2026

AVDRAG FELLESgjELD

Kr 514

RENTEKOSTNADER FELLESgjELD

1305,-

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207931365, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25-02-2026: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 240

Saldo per 25-02-2026: kr 19 529 902

Andel av saldo: kr 257 664

Siste termin: 28-02-2046

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 54 698,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (671 000,-)

Årsresultat for 2024: -1 635 675,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på

feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Styrets årsrapport nevner at styret behandler søknader om dyrehold. Utover dette ble det ikke funnet spesifikke regler for dyrehold i de vedlagte dokumentene.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelshaveren skal for egen regning, innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold.

Indre vedlikehold omfatter bl.a. istandsetting og oppussing av boligen.

Andelshaver er selv ansvarlig for dører inne i leiligheten, lås til ytterdør og innerdører, dørvrider til ytterdør og innerdører, nøkler til egen leilighet, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap inklusive sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, dusjopplegg, badekar, sluk, avløpsrør fram til felles soilrør og røropplegg for vann fram til og med stoppekran.

Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer.

Alt innvendig vedlikehold av balkong er andelshaverens ansvar.

Andelshaveren har også ansvaret for oppstaking av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellessoilrør.

Andelshaver har ansvaret for at varmtvannsbereder i sin andel ikke er eldre enn 15-20 år før den skiftes ut.

Andelshaveren har ansvaret for å påse at alle ventilasjonsluker er åpne eller er mulig å åpne.

I den kalde årstid plikter leieboerne å holde de rom hvor det er vannledninger og avløpsrør oppvarmet slik at frysing unngås.

Beboere som har faste parkeringsplasser har selv ansvar for å måke sin egen parkeringsplass.

Ved feil på teknisk utstyr skal styret varsles umiddelbart.

Andelshaver skal, for vedlikehold, utskifting eller reparasjon som er pålagt borettslaget, gi tilgang til boligen.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Martin Trykstad, Eiendomsmegler

Epost: martin.t@notar.no

Mobil: 479 06 304

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 18 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

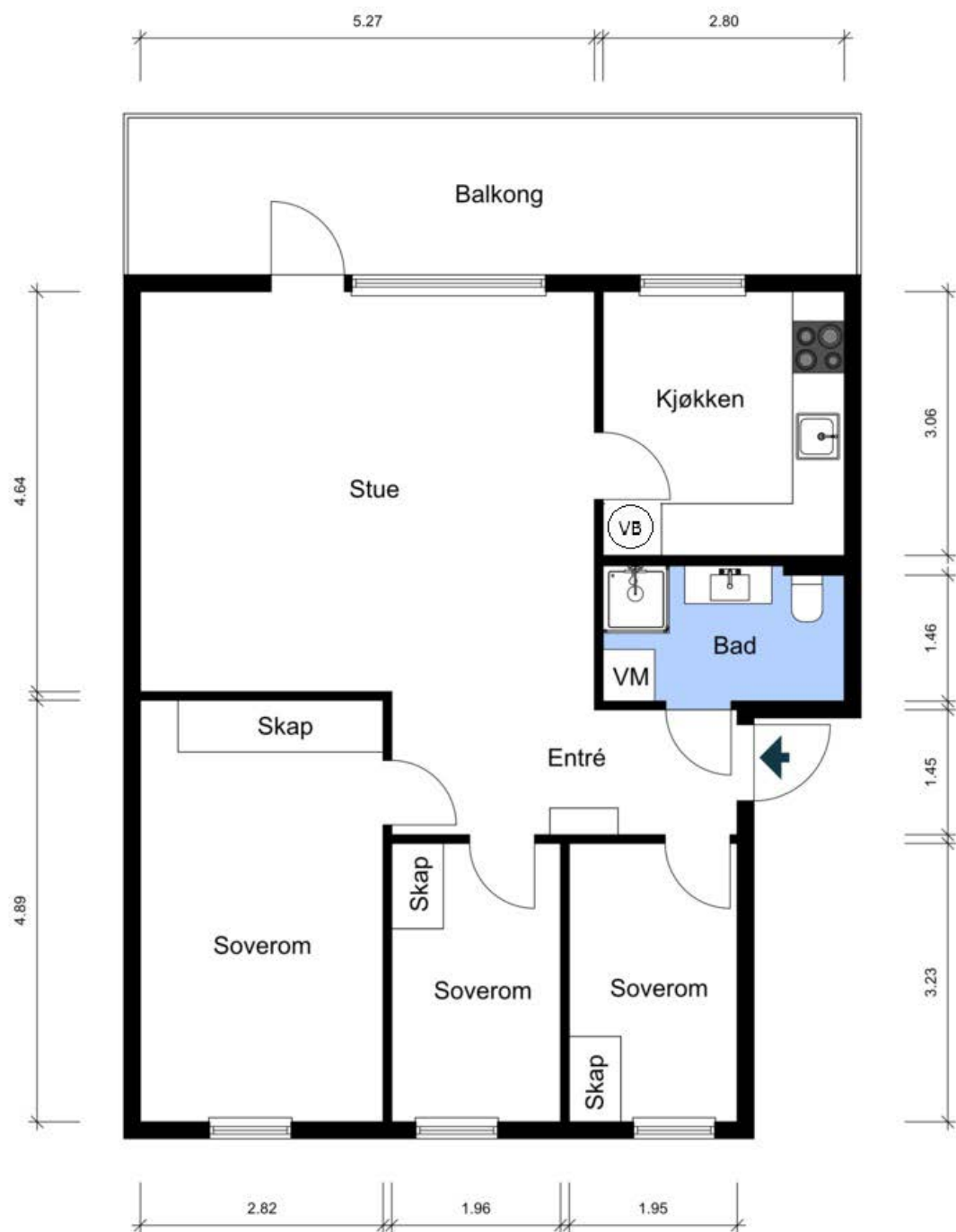
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HELLAVEIEN 29E

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hellaveien 29 E, 2013 SKJETTEN

 LILLESTRØM kommune

gnr. 74, bnr. 34

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 21004-1730

Eiendomsverdi ref nr: CF5200

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS



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.



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132



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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og utfyllende bindingsverksvegger. Fasader er kledd med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk via ventilator i kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

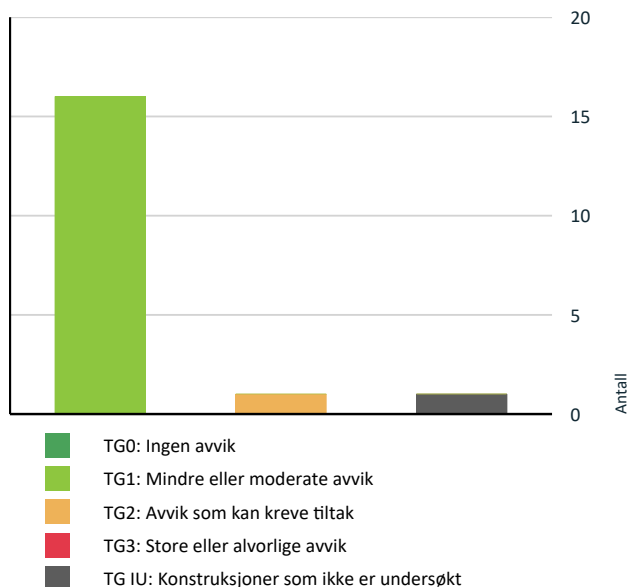
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjevgkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer. I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten. Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven. For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen. Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 5 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Byggemåte

Beskrivelse
Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og utfyllende bindingsverksvegger. Fasader er kledd med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet dekke, teknet med takpapp/folie.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2022.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stuen har du adkomst til en sydvendt balkong på ca. 16 kvm med gulv i terrassebord.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt dokumentasjon for arbeid utført av Anwari.
Årstall: 2024

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.
Årstall: 2024

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Årstall: 2024

5 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran.
Årstall: 2024

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

5 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk via ventilator i kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

5 ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur/betong, samt teknisk installasjon.

Det er derimot foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem.



5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskep.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

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.

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.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



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

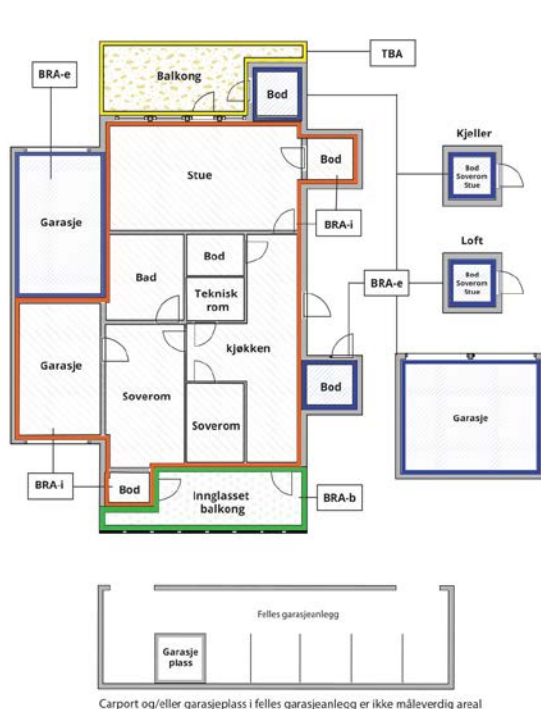
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggtetnisk 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	75			75	16
Kjeller		4		4	
SUM	75	4			16
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, bad, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Ahmad Rafee	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	74	34		0	9515.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellaveien 29 E

Hjemmelshaver

Hellavegen Terrasse Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELLAVEGEN TERRASSE BORETTSLAG AL	956371864			Rafee Ahmad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Kommentar

Har ikke fått tilsendt opplysninger om dette av megler eller eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, populært og rolig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler og barnehager, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Svømmehallen som ligger ca. 500 m fra boligen. Det går buss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 min. Ellers går det regelmessige avganger til Lillestrøm bussterminal med en reisetid på ca. 7 minutter. Direkte tog fra Lillestrøm til Oslo S tar ca. 10 minutter. Det er ca. 15 minutters gange ned til Strømmen stasjon hvor lokaltoget stopper. Med bil fra Skjetten tar det ca. 6 min til Strømmen, 7 min til Lillestrøm, 18 min til Oslo S og 21 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakt tiltak 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.

PRESISERING

- 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 av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

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.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/CF5200>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0025/26	

Selger 1 navn
Ahmad Rafee

Gateadresse	
Hellaveien 29E	

Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17-0025/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AR

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Organization number 928903826

Arbeid utført av

Anwari

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anwari, Romrika bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AR

2

Document reference: 17-0025/26

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ahmad Rafee	8c50a7a08938a413d02fb 0ace38abe3b06470b43	26.02.2026 16:32:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0025/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Hellaveien 29E - Nabolaget Skjetten vestre - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

 Svømmehallen	7 min 
Linje 375, 380	0.6 km
 Strømmen stasjon	19 min 
Linje L1	1.7 km
 Oslo S	22 min 
Totalt 24 ulike linjer	20.2 km
 Oslo Gardermoen	27 min 

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.)	6 min 
739 elever, 43 klasser	0.5 km
Gjellerås skole (1-7 kl.)	17 min 
478 elever, 23 klasser	1.5 km
Frydenlund skole og ressursenter (1-10 kl.)	6 min 
50 elever, 20 klasser	2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	12 min 
389 elever, 16 klasser	1.1 km
Stav skole (8-10 kl.)	12 min 
423 elever, 16 klasser	1.1 km
Strømmen videregående skole	6 min 
515 elever, 45 klasser	2.6 km
Lørenskog videregående skole	8 min 
850 elever, 39 klasser	4.7 km

«Relativt lite støy, barnevennlig, dyrevennlig, hyggelige naboer.
(Gjelder øvre Skjetten)»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

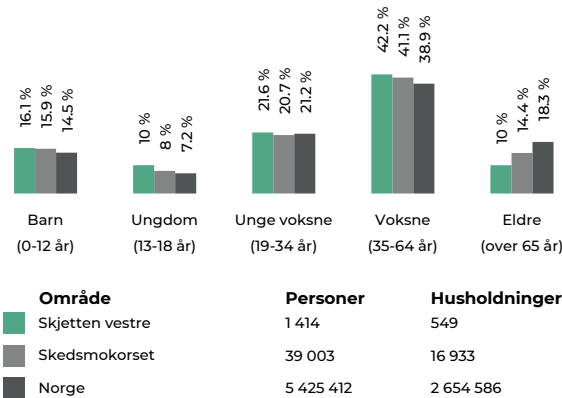
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år)	4 min 
90 barn	0.4 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år)	13 min 
129 barn	1.2 km
Uglebakken barnehage (0-5 år)	19 min 
52 barn	1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Skjettentoppen	16 min 
Meny Skjetten	15 min 
PostNord	1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

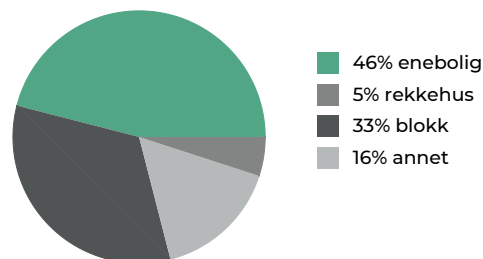
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

🏠 Skjetten skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
🏠 Stav skole	11 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	1 km
🚴 Fresh Fitness Strømmen	6 min 🚲
🚴 Just Padel Hellerudsletta	7 min 🚲

Boligmasse



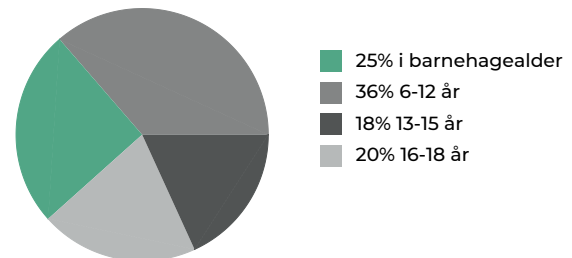
«Rolig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

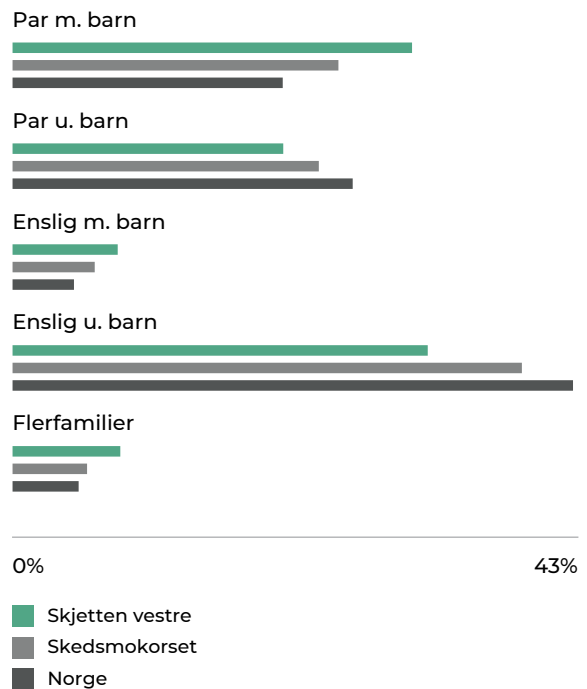
Varer/Tjenester

🏪 Skjetten Nærsenter	15 min 🚶
🏪 Apotek 1 Skjettentoppen	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

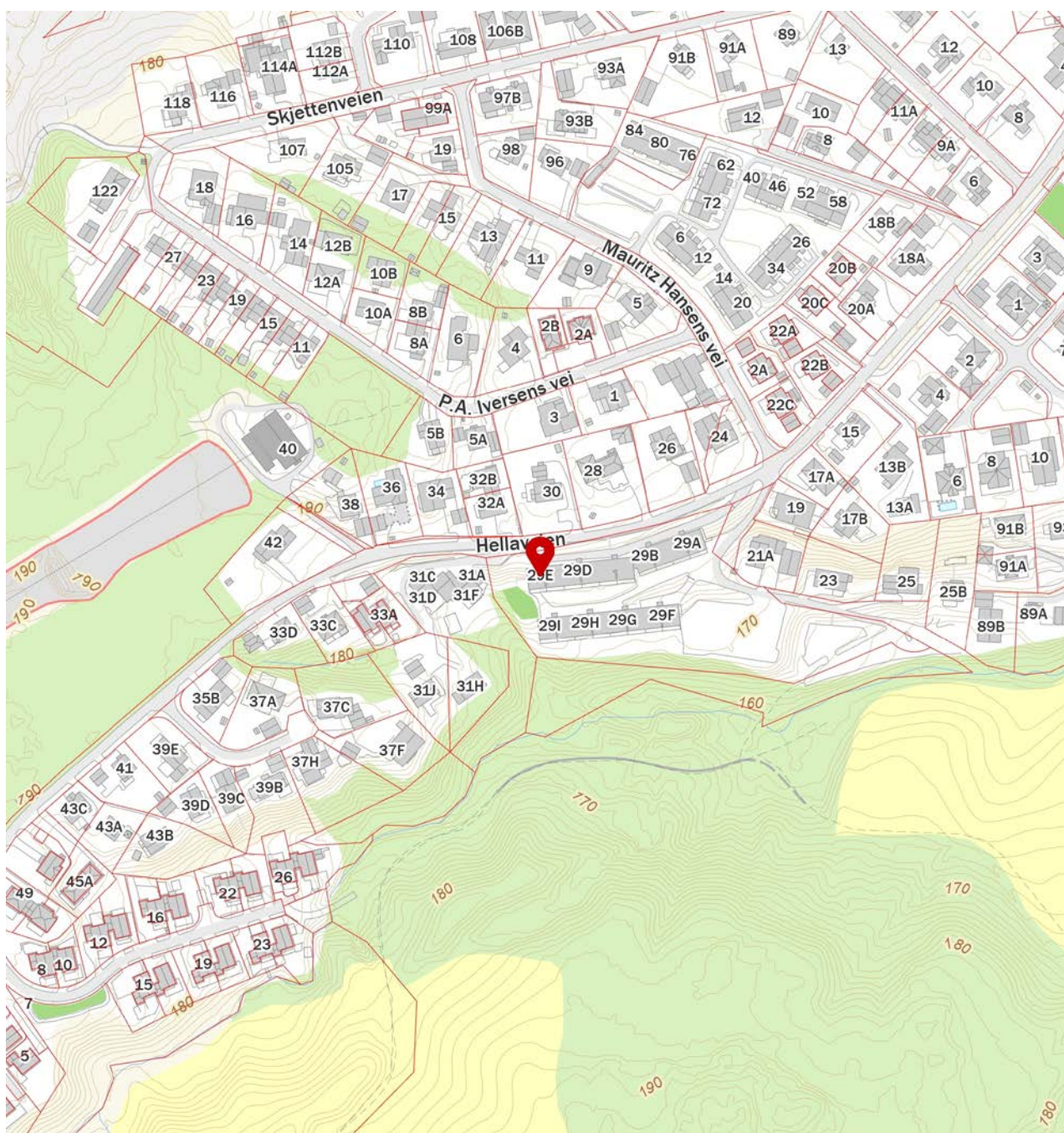
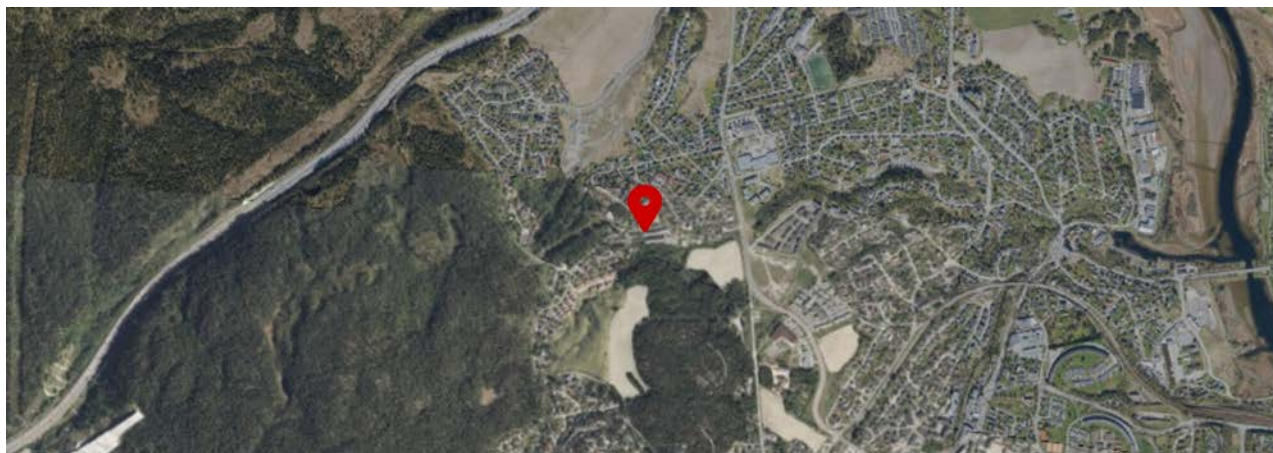


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Hellaveien 29E, 2013 SKJETTEN

Dato for energimerking

26.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264023

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

150912636

Gårdsnummer

74

Bruksnummer

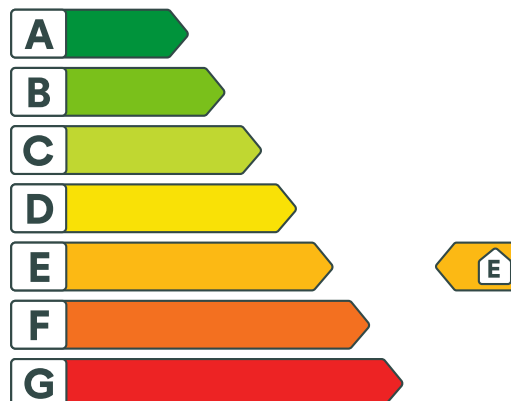
34

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1961

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

243,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

274,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 158 kWh



Hellaveien 29E, 2013 SKJETTEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hellaveien 29E, 2013 SKJETTEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



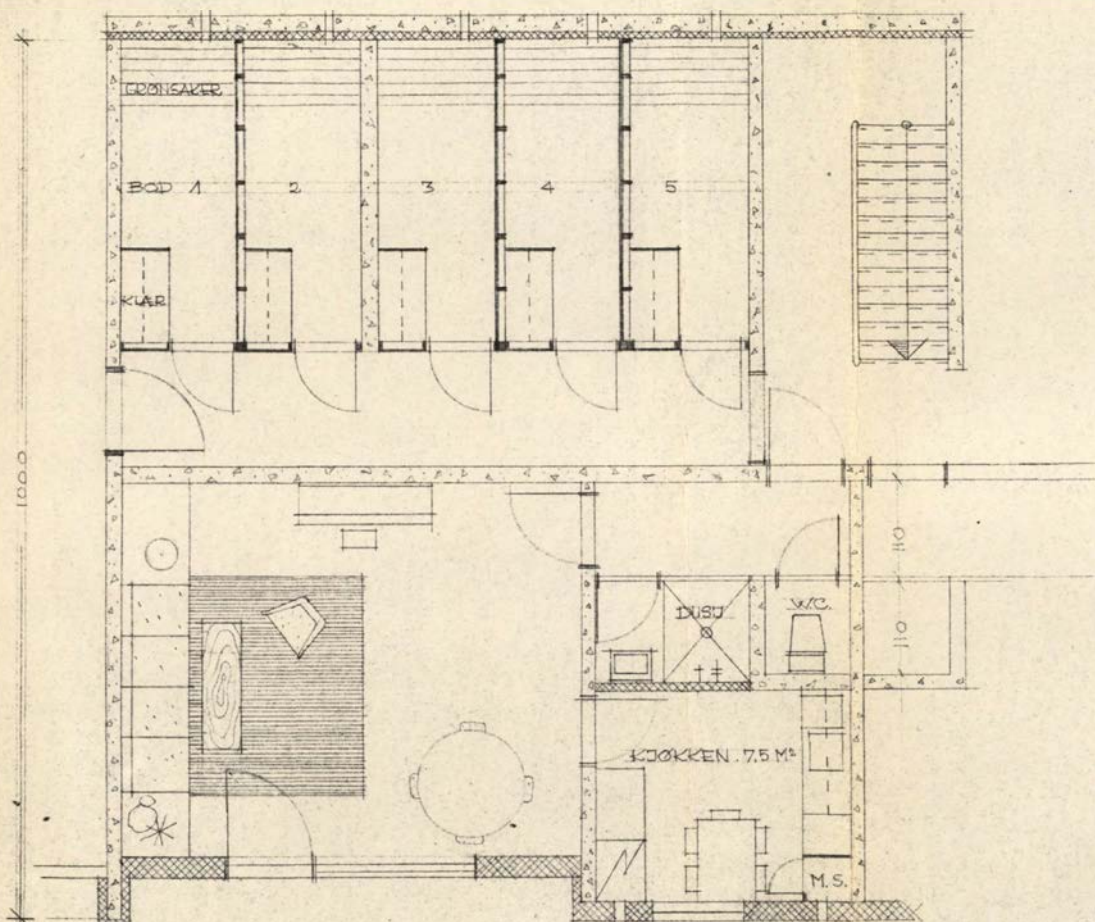
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

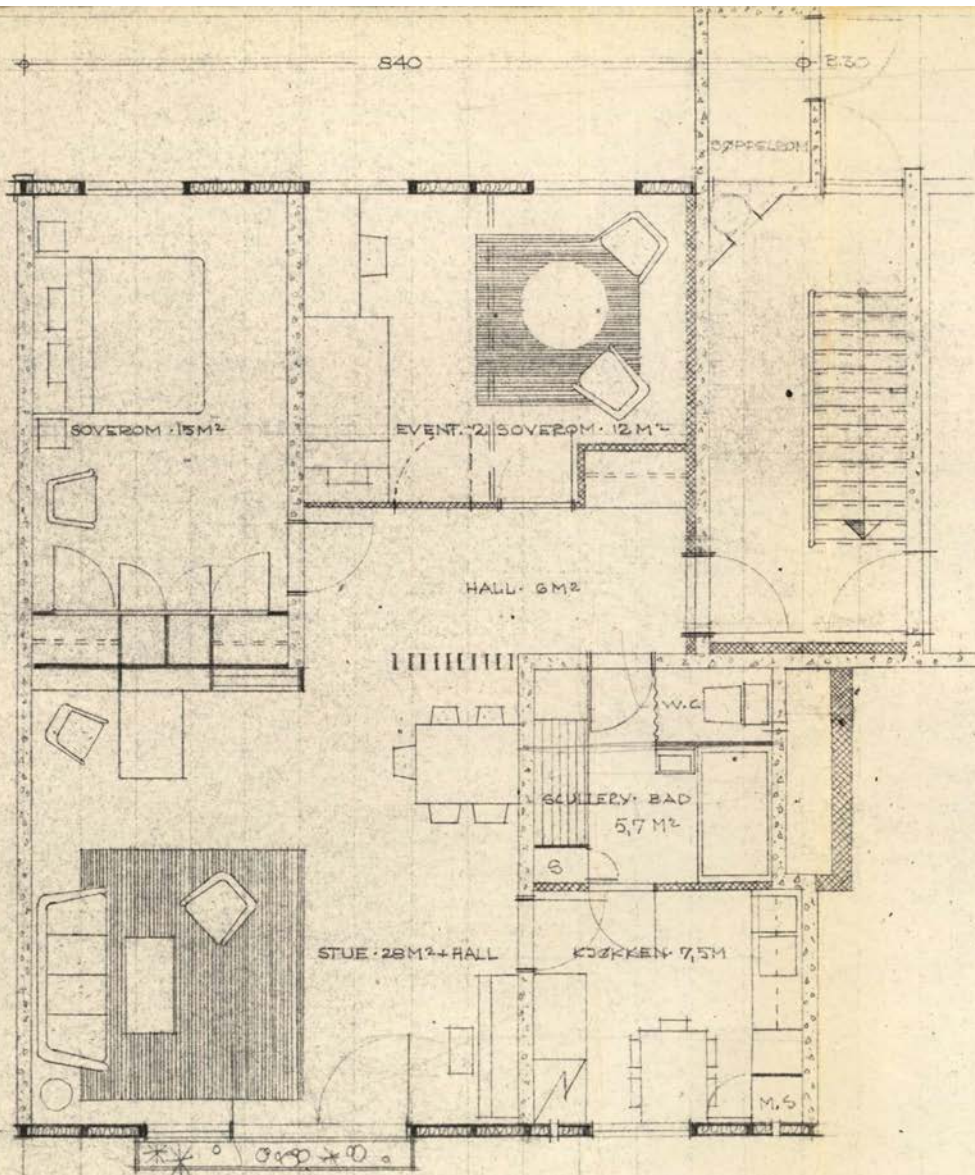
16
5



SKEDSMO BYGNINGSSKISSE
Sak nr. 23460
Godkjent 7.10.1960

HELLAVÆIEN TERRASSE
BOLIGBLOKK
TRYGDELEILIGHET
MÅL 1:150
TEGN. NO. E.3-174.
OSLO 13.5.60.

ARKTEKT. LISETH. B



78

78 M²

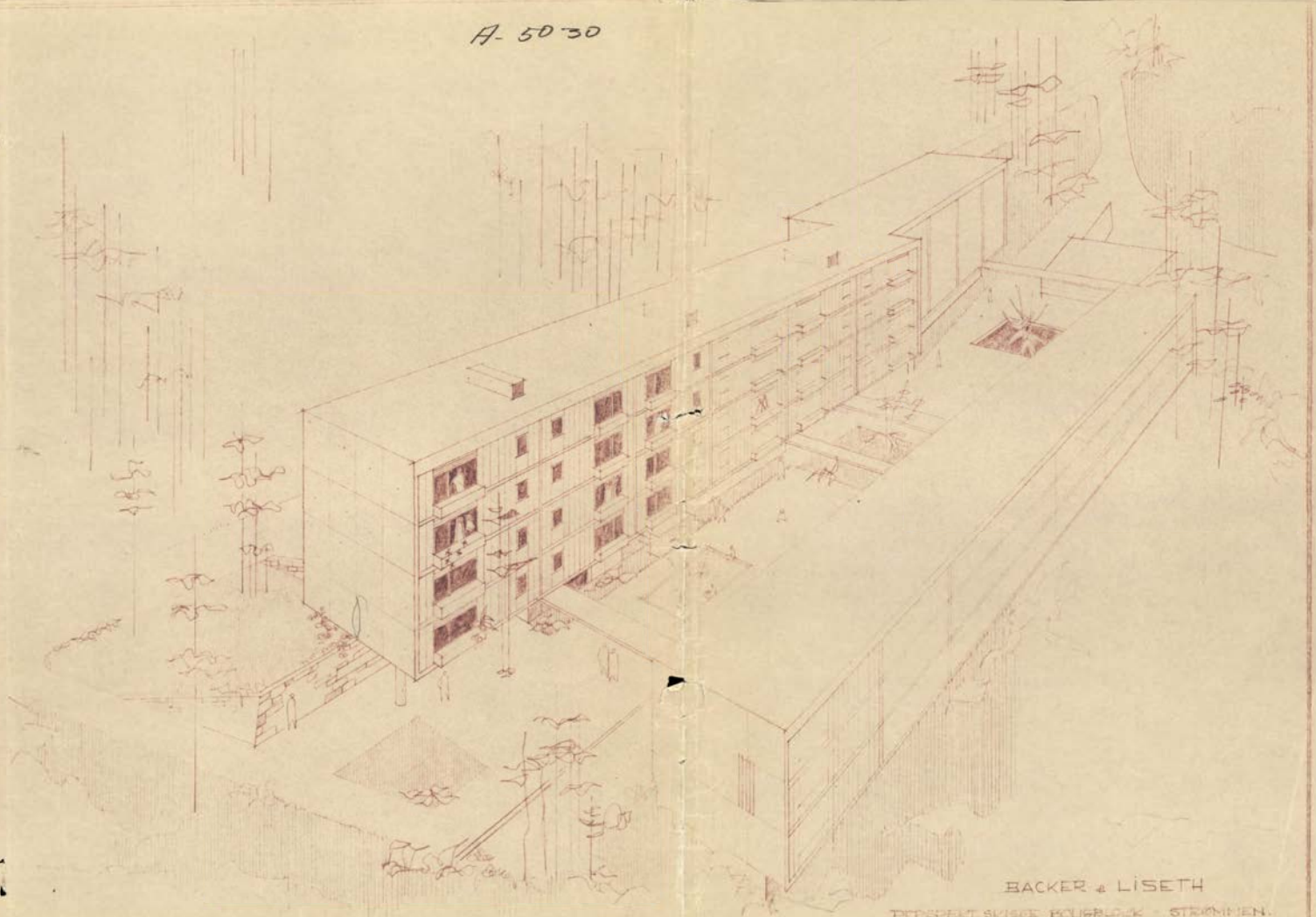
SKEDSMO BYGNINGSKAS
Sak nr. 224/60
Godkjent 216 1960

HELLAVEIEN TERRASSE
BOLIGBLOKK.
NORMALPLAN
MÅL: 1:50
OSLO 4.2.59.

R.3-115

ARKITEKT: FINN LISE

A-5030



BACKER & LISETH

FEDERAT SKISKE BOLIGBLOK - STRØMMEN.

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Martin Trykstad
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: martin.t@notar.no

Deres ref.: 17-0025/26 . Vår ref.: 2479-1-002

Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Hellavegen Terrasse Brl Al
Organisasjonsnr: 956371864
Andelseier: Rafee, Ahm
Leilighetsnummer: 002
Adresse: Hellaveien 29 E, 2013 SKJETTEN
Andelsnummer: 2
Gnr. 74
Bnr. 34
Borettsinnskudd: Kr. 10 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84973005.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering/garasje: se vedtektene. Følger ikke ved salg og må sies opp av leietaker til hellaveien@styrerrommet.no. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207931365
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	19 529 902,00
Innfrielsesdato:	28.02.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 050,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avdrag Lån	514,00	
Fremtidig vedl.hold	112,00	
Renter Lån	1 305,00	
Felleskostnader	4 119,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 808,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 926,-
Annen formue:	54 698,-
Gjeld:	258 249,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207931365
Restsaldo:	257 664,07
Kapitalkostnader:	1 724,02
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 257 664,04,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Line Bergersen Adde, e-post: hellaveien@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDNINGSREGLER

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, fellesveier, parkeringsplasser, trapperepos. oppgangen korridorer og felleskjellere må ikke forsøples med gjenstander tilhørende leieboerne.

Sykler. barnevogner. sportsartikler m.v. må bare plasseres på anviste plasser.

Biler og motorsykler må bare parkeres på oppmerkede plasser. Parkering utenfor oppgangene og foran søppelcontainere er forbudt.
2. Søppel skal legges i containerne. Avfall som ikke går inn i containerhullene må ikke legges utenfor disse. Vaktmesteren må kontaktes dersom det er nødvendig å åpne containerne. eller søppelet tas vare på til større containere blir plassert ut.
3. Banking og lufting av tøy. møbler. tepper, sengeklær m.v., må kun finne sted på anvist plass.
4. Uten styrets samtykke er det forbudt å sette opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater. flaggstenger, antenner etc.
5. Felles utgangsdør skal være låst til enhver tid. Eneste unntak ved flytting og/eller når døren er av oppsyn av andelshaver.

FELLESROM

6. Felles rom, som vaskeri, treningsrom, benyttes av leieboerne etter nærmere bestemmelser.
Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i kott og kjeller.

Regler for bruk av borettslagets øvrige fellesarealer fastsettes av styret etter behov. Hver oppgang har en fellesbod i kjeller og en utebod. Eiendeler må merkes med navn, andels nr. og årstall. Gjenstander som ikke er merket kan bli kastet på dugnad. Det er ikke tillatt å hensette eiendeler i fellesarealer, eller fellesbod tilhørende andre oppganger. Overtredelse kan medføre konsekvenser.
7. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Leieboerne plikter holde de rom hvor det er vannledninger og avløpsrør oppvarmet slik at frysing unngås.
8. Unødig opphold og lek i trapperom og kjeller er forbudt.
9. Uregistrerte motorkjøretøyer skal ikke hensesettes på lagets eiendom. Styret kan dog gi dispensasjon for kortere tidsrom, etter forutgående skriftlig søknad.

10. Vaskeri skal ikke benyttes etter kl. 22:00 på hverdager og lørdager og stengt på søn— og helligdager. Vasketidene er som følger: Maks 3 timer pr dag per leilighet.

Vaskemaskiner, tørketrommel og gulv og sluk i vaskeri skal reingjøres etter bruk.

11. Badstue- og trimrommet skal bare benyttes i tidsrommet fra kl. 07:00 til kl. 22:00. Regler for bruk av rommene fastsettes av styret etter behov.

INDRE ORDEN

12. Andelshavere er ansvarlig for enhver skade på leiligheten ved bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin, jf. husleielovens §§ 20 og 22.

13. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter vedkommende å påse at vinduet også blir lukket. Inntreffer skade er nevnte leieboer erstatningspliktig.

Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

14. Mellom kl. 23:00 og kl. 06:00 skal det være ro i leilighetene. Musikkanlegg m.v. må benyttes med fornuft i det nevnte tidsrom. Ved selskapelighet utover foran nevnte tider, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Musikk- og sang— undervisning er ikke tillatt uten samtykke fra styret.

Oppussing som bruk av drill, gjærsag, sag og annet verktøy som avgir mye støy tillates i tidsrommet kl.08:00 til kl.19:00 på hverdager og fra kl.09:00 til 17:00 på lørdager. På søn— og helligdager er drill, sag og annet verktøy som avgir mye støy ikke tillatt.

Øvrig støy i forbindelse med oppussing, skal, av hensyn til barna, avsluttes senest kl. 21:00. På sønn- og helligdager må all slik virksomhet begrenses til det aller nødvendigste.

15. Røykvarslere og pulverapparat (minst 6 kg). eller eventuelt brannslange med eget uttak. skal være installert i alle leilighetene. Kostnadene ved installasjon av dette utstyret bæres av den enkelte andelshaver. Ved salg av andel skal pulverapparat og røykvarsler(e) stå igjen i leiligheten. Styret eller innleid kontrollerer installasjonene hvert 5. år eller oftere. Andelshaver plikter å slippe inn kontrollør på det angitte tidspunktet det skal gjennomføres kontroll. Nøkkel kan overleveres til styret i forkant om du ikke kan være hjemme på angitt tidspunkt..

BALKONGER

16. Det er ikke tillatt å male eller beise vegger, vinduer, balkongdør eller rekkverk i andre farger enn det som er bestemt av styret eller eventuelt generalforsamlingen.
17. Det må ikke bores hull eller festes noe i takplatene. Disse fungerer som drenering og skal således være tette.
18. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket
19. Det må ikke strekkes klessnorer på balkongen. Kun flyttbare klesstativ er tillatt.
20. Banking og risting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må ikke finne sted ut over balkong— rekkverket. Tøy, sengeklær m.v. må ikke henges over rekkverket.
21. Bruk av kullgrill på balkongene er forbudt. Bruk av gassgrill må kun skje innenfor de rammene som tillates i brannforskriftene og alle gassbeholdere må rapporteres til styret og oppbevares forskriftsmessig.
22. Det er ikke tillatt skyte ut fyrverkeri e.l. fra balkongene.
23. Balkongflagg kan oppsettes. Flaggstengene må imidlertid tas ned når de ikke er i bruk.
24. Fuglebur, fuglebrett, fuglenek m.v. kan oppsettes, men må festes inne på balkongen slik at det i minst mulig grad forurenses omliggende balkonger.
25. Med hensyn til ro på balkongene, gjelder de samme reglene som for indre orden (jf. pkt. 15).
26. Det må ikke installeres utstyr/gjenstander på balkongene som har en slik vekt at det kan gjøre skade på balkongkonstruksjonen. I tvilstilfelle skal saken forelegges styret på forhånd. Styret har fullmakt til å nekte plassering eller kreve at installert utstyr/ gjenstander skal fjernes fra balkongen.
27. Det er tillat å røyke på balkonger, men det oppfordres til å vise hensyn til naboer. Røyking av ulovlige narkotiske stoffer kan medføre politianmeldelse.

DIVERSE

28. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr, så som installasjoner vaskeri, kjølerom, felles antenner, utstyr i badstue- og trimrom m.v. Ved feil varsles styret umiddelbart.

29. Styret påser at husordensreglene blir fulgt. Ved gjentatte overtredelser av husordensreglene kan vedkommende leieboer sies opp, jfr. vedtektene § 8.

Styret behandler kun skriftlige henvendelser eller klager, innsendt til styret via Vibbo.

30. Andelshavere er erstatningspliktige for skader av enhver art som oppstår, som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelshaveren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand, framleier eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. (Husleieloven §§ 20—21).

31. Ifølge gjeldende bestemmelser for oppbevaring av propanbeholdere, er det ikke tillatt å lagre disse under bakkenivå. Det er således ikke tillatt å lagre propanbeholdere i kjelleren.

32. Borettslaget har innleid brøytemannskap for snømåking og strøing på parkeringsplasser og fellesvei om vinteren. Avtalen er at brøytemannskap brøyter etter behov og når de har kapasitet, derfor rår ikke styret over når det måkes.

Salting og strøing av felles uteområder og trapper gjennomføres av vaktmester etter behov og kapasitet. Måking og strøing av vaktmester gjennomføres henholdsvis i tidsrommet 07:00 – 22:00 etter behov og kapasitet.

Beboere som har faste parkeringsplasser har selv ansvar for å måke sin egen parkeringsplass.

Hver beboer har et ansvar for å opptre høflig og saklig ved publisering på borettslagets plattform. Kommentarer og oppslag skal være konstruktive, av allmenn interesse og uten person karakteristika. Ved publisering må andres privatliv og tid respekteres, og det må gjøres en aktiv vurdering av hvem som trenger å være mottakere. Saker uten allmenn interesse tas i direkte dialog med ønsket mottager, være seg styret eller nabo. I borettslaget har alle et ansvar for å utvise godt nettvett og nettetikette ved bruk av digital plattform for borettslaget.

Overtredelse kan medføre konsekvenser.

33. Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri på borettslagets eiendom. Overtredelse kan medføre konsekvenser.

VEDTEKTER

Vedtekter fra 27.4.2015

Endret på Generalforsamling 13.05.2021, 07. 05.2022 og 08.05.2023.

§ 1

Hellavegen Terrasse Borettslag A/L er et andelslag hvor andelshaverne ikke har personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2

Lagets formal er å gi andelshaverne bruksrett til egen bolig i lagets eiendommer på gnr. 74, bnr. 34 i Lillestrøm kommune. Laget har også til formål å erverve, oppføre og drifte andre bygg (herunder garasjer) når de skal benyttes til felles formål for andelshaverne.

§ 3

Lagets forretningsadresse er Hellaveien 29F, 2013 [Skjetten. Org](https://skjetten.org) nr. i foretaksregisteret er: 956 371 864.

§ 4

Andelens størrelse er kr. 100.-.

Bare fysiske personer kan være andelshavere og ingen kan eie mer enn 1 andel med unntak av Lillestrøm kommune som kan eie inntil 6 andeler.

Ovennevnte er ikke til hinder for at en kreditor kan eie en eller flere andeler i inntil 2 år.

Hver andelshaver kan dessuten bare disponere enten 1 garasje eller 1 fast parkeringsplass.

Ansatte i stat, fylke eller kommune skal ikke gis fortrinnsrett ved bruksrett av de boliger Lillestrøm kommune tar eierrett til, og bruksretten må ikke gjøres betinget av at vedkommende fortsetter i offentlig tjeneste.

§ 5

Borettslaget ledes av et styre på 5 medlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Med unntak av styreleder, konstituerer styret seg selv ved at det velges nestleder og referent.

Med unntak av styreleder. konstituerer styret seg selv ved at det velges nestleder og referent.

Lagets firma tegnes av styreleder, i dennes fravær av nestleder i fellesskap med et annet styremedlem.

Styret kan meddele prokura. Det føres protokoll over styrets forhandlinger som skal undertegnes av de møtende styremedlemmene.

§ 6

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen. Revisoren tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt i dennes sted.

§ 7

Som sikkerhet for de samlede borettssinnskudd utsteder laget en felles obligasjon i eiendommen. prioritet etter de nødvendige pantelån.

§ 8

Andelshaveren har borett i lagets bygg. Boretten omfatter rett til bruk av:

A Leilighet og evt. balkong som er knyttet til angjeldende andel.

B Ytre rom: andelens kjellerbod og oppgangens fellesboder.

Note: Med «fellesbod» menes bod i tilhørende oppgang. Andel i oppgang A har tilgang til «Fellesbod A».

C Bruk av fellesrom. vaskeri. trimrom og div. rom.

Boretten løper fra den tid andelen er ervervet og andelshaveren er godkjent av styret. Boretten faller bort når eierskapet til andelen opphører.

Laget kan etter foran gående advarsel pålegge andelshaveren a" selge andelen dersom vedkommende har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Pålegget skal være gitt skriftlig med opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen 3 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9

«En andelseier har rett til a overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn for det.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent. eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen»

§ 10

Forkjøpsrett praktiseres ikke i borettslaget.

§ 11

Ved overdragelse av andel der eieren har disponert garasje eller parkeringsplass, skal garasjen eller parkeringsplassen stilles til styrets disposisjon. Styret utpeker ny disponent av garasjen blant interesserte andelshavere med lengst boansiennitet. Parkeringsplasser fordeles etter venteliste.

De som disponerer garasje og fast parkeringsplass må disponere bil. Garasjer kan ikke brukes som lagerplass. Garasje og parkeringsplass skal brukes til bilbruk. Kun andelshavere som kan disponere garasjeplass, garasjer kan derfor ikke leies ut (i spesielle tilfeller kan det søkes styret om midlertidig unntak). Ved utleie av leilighet kan leietaker leie parkeringsplass, så fremst det er ledig parkeringsplasser. Om kapasiteten er full har andelshavere rett til å overta parkeringsplassen til leietakere. Leiesats på garasjer, parkeringsplass med og uten søyle, samt parkeringsplass med ladestasjon fastsettes av styret. Parkeringsplass med og uten søyle: Depositum og leiesats fastsettes av styret.

§ 12

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har krav til å disponere ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Behandlingstid fra innsendt søknad til tildeling av ladepunkt er satt til 90 dager. Søknad kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn, som for eksempel økonomi. Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet eventuelt skal settes opp.

§ 13

Utleie av leiligheten krever skriftlig samtykke fra styret.

- Du som er andelseier eller en person som er i nærstående familie med deg må ha bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene for å kunne leie ut
- Samtykke gis for 1 år om gangen
- Du får maksimalt leie ut boligen i tre år sammenhengende

Andelshaveren plikter og har ansvar ovenfor at laget består fullt ut selv om leiligheten er leid ut til annen person.

Når det søkes må navn på alle leietaker fremkomme i søknaden. Alle leietakere skal registres som som "leietakere" inne på Vibbo ved godkjent søknad før de flytter inn i leiligheten.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad via Vibbo om godkjenning av leietaker innen 30 dager etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal leietaker regnes som godkjent.

Det regnes ikke som utleie når andelshaveren selv bor i leiligheten eller i deler av denne. Ektefelle, samboer og slektninger av disse i rett opp— eller nedstigende rekke samt fosterbarn kan fritt tas inn i husstanden.

Opptak at husstandsmedlemmer kan i hvert tilfelle nektes såfremt helsemyndighetene finner at boligen vil bli overbefolket.

§ 14

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned.

Medlemmer som ønsker en spesiell sak behandlet på ordinær generalforsamling må senest 6 uker før generalforsamlingen ha sendt inn skriftlig krav om dette til styret. Påminnelse om fristen for forslag kunngjøres på oppslagstavlene i oppgangene minst 8 uker før generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamling innkalles når revisor eller minst 1/10 av andelshaverne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje skriftlig og ved oppslag i oppgangene med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal inneholde oppgave over hvilke saker som skal behandles.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles i overenstemmelse med Lov om borettslag.

Under møtelederens ansvar føres det protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamling. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og undertegnes av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende andelshaverne, valgt av generalforsamlingen.

§ 15

På generalforsamlingen har hver andelshaver en stemme. Der flere eier en andel sammen, kan det bare avgis en stemme. Med de unntak som følger av Lov om borettslag, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemmerett avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 16

Vedtektene kan bare endres av generalforsamling med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 17

Borettslaget skal sørge for at boligen står til rådighet for andelshaveren i tiden boretten gjelder og for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i tilfredsstillende stand. Videre skal laget holde vedlike alle oppganger og fellesrom. Utgiftene til elektrisk strøm og lamper i oppganger og fellesrom bæres av borettslaget. Borettslaget skal også sørge for at kjellere, trapper og ganger er tilstrekkelig opplyst og for at gårdsrom og kjellerrom blir holdt rene.

Borettslaget skal se til at vanlig ro og orden blir overholdt i eiendommen.

§ 18

Andelshaveren skal for egen regning, innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når forholdet ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Ved boring gjennom brannvegg av andelshaver skal andelshaveren sørge for at hull i veggen tettes igjen etter brannforskrifter. Indre vedlikehold omfatter bl.a. istandsetting og oppussing av boligen. Andelshaver er selv ansvarlig for dører inne i leiligheten, lås til ytterdør og innerdører, dørvrider til ytterdør og innerdører, nøkler til egen leilighet, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap inklusive sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, dusjopplegg, badekar, sluk, avløpsrør fram til felles soilrør og røropplegg for vann fram til og med stoppekran.

Borettslaget er ansvarlig for ytterdør, balkongdør og vinduer til samtlige leiligheter fra 10.05.2021. Borettslaget gjør utskifting av ytterdør, balkongdør og vinduer ved behov ut ifra vedlikeholdsplan. Det er ikke lov til å spikre eller sette inn skruer i ytterdøra til leilighetene, branndøren kan bli punktert. Ved brudd vil beboer bli pålagt å dekke kostnader for ny ytterdør. Ved oppussing av bad skal andelshaver bruke fagpersonell på arbeidet hvor det kreves. Styret skal varsles før oppussing av bad starter opp, og andelshaver skal dokumentere oppussingen ved hjelp av bilder. Bildene og dokumentasjon på arbeidet fra utførende sertifisert/faglært part oversendes til styret. Om oppussing ikke er i henhold til forskrifter kan styret pålegge andelshaver om å utbedre feil/mangler på andelshavers regning. Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer. Alt innvendig vedlikehold av balkong er andelshaverens ansvar. Likeså skal andelshaveren holde vedlike ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp i andelen. Andelshaveren har også ansvaret for oppstaking av innvendige kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellessoilrør. Alt arbeid som andelshaveren plikter å utføre skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller andelshaveren ikke sin vedlikeholdsplikt eller reparerer vedkommende ikke skader som må utbedres, kan borettslaget kreve erstatning for skaden som bortfallet av vedlikeholdsplikten har ført med seg. Andelshaver skal, for vedlikehold, utskifting eller reparasjon som er pålagt borettslaget, gi tilgang til boligen.

Ved montering av vaskemaskin på kjøkkenet skal det monteres en waterguard / lekkasjevarsler med magnetventil. Dersom dette ikke er montert, må andelseier dekke borettslagets egenandel og eventuelle følgeskader.

§ 19

Andelshaver har ansvaret for at varmtvannsbereder i sin andel ikke er eldre enn 15-20 år før den skiftes ut.

- Ved en eventuell vannskade forårsaket av varmtvannsbereder eldre enn 20 år må andelshaver dekke 100% av egenandel til forsikringsselskapet (kr 10.000 i 2022, beløpet kan endres over tid).

- For varmtvannsbereder som er mellom 15-20 år må andelshaver dekke 50% av egenandel til forsikringsselskapet (kr 5.000 i 2022, beløpet kan endres over tid).

Andelshaver plikter å dokumentere alderen til varmtvannsbereder på forespørsel fra styret. Hvilken dokumentasjon som kreves vil fremkomme. Om andelshaver ikke kan dokumentere alder på bereder skal andelshaver stille andel til disposisjon for styret eller fagpersonell som kan inspisere bereder. Andelshaver blir selv ansvarlig for å bekoste utgiftene ved å sette kjøkken eller bad tilbake i stand om bereder er innebygd.

§ 20

Andelshaveren har ansvaret for å påse at alle ventilasjonsluker er åpne eller er mulig å åpne.

I 3 roms leiligheter skal det være ventilasjonsluke på begge soverom og en på kjøkkenet ut mot balkongen. I tillegg er det ett avtrekk til ventilasjon på kjøkkenet og ett på badet.

I 1 roms leiligheter skal det være en ventilasjonsluke på kjøkken og en i stue/soverom (skrått over balkongdør).

Om ventilasjonsluke er tettet på bad, soverom/stue kan andelshaver bli pålagt om å åpne opp disse lukene for egen regning. Når det gjelder ventilasjonsluke på kjøkken må dette vurderes etter kjønn grunnet ny standard sammenlignet med 1960.

§ 21

Andelshaveren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet. Andelshaveren skal rette seg etter borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak.

Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skader på boligen, mangelfullt vedlikehold etc. i samsvar med Lov om borettslag.

§ 22

Leiligheten må bare brukes som bolig. Andelshaveren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta vesentlige endringer av boligen, så som fjerne, flytte eller svekke vegger og andre bærende konstruksjoner og fjerne/flytte dører og vinduer. Balkongens takplater må ikke gjennomhulles eller skades på annen måte (tjener som drenering).

Det er ikke anledning til å sette opp egen antenne/parabol på eiendommen.

§ 23

Tildelingen av garasje skjer etter søkerens bo ansiennitet i borettslaget. Tildeling av fast

parkeringsplass skjer etter venteliste hos styret. Borettslagets parkerings bestemmelser følger privatretslige regler:

- Parkering utenom oppmerkede plasser eller utenom arealer avsatt til parkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.
- Uregistrerte kjøretøy kan ikke stå på borettslagets område utover 2 uker. Overtredelse vil medføre borttauing for eiers regning og risiko. Dispensasjon kan gis av styret.
- Tilhengere og campingvogner kan ikke parkeres permanent på lagets område.
- Når leiligheter leies ut (fremleie), skal parkeringsplass eller garasje stilles til styrets disposisjon.
- Faste parkeringsplasser kan kun benyttes av beboere og deres gjester i korte perioder. Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser.

§ 24

Felleskostnadene er lagets felles utgifter til dritt og vedlikehold. Leilighetens andel av felleskostnadene er fastsatt av styret og kan reguleres med en måneds varsel. Beløpet forfaller til betaling den 20. hver måned.

For sent innbetalte felleskostnader belastes med de til enhver tid gjeldende

forsinkelsesrenter. I andel for felleskostnader er det ikke innbefattet vederlag for:

- Oppvarming og varmt vann

§ 25

Partene vedtar eiendommens vernetting i alle tvister som gjelder boforholdet.

§ 26

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 med senere endringer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2479

HELLAVEGEN TERRASSE BORETTSLAG AL

Velkommen til årsmøte i HELLAVEGEN TERRASSE BORETTSLAG AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 20:00 og lukker 16. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2479>

Det holdes også et frivillig møte 13. mai kl. 18:00 , Skytterhuset .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HELLAVEGEN TERRASSE BORETTSLAG AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marte Guldahl i Obos foreslås.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitne velges Bjørnar Brattbakk.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2479 Uavhengig_revisors_beretning_2024_s.2479_.pdf
2. 2479 Årsregnskapet.pdf
3. fordeling av felleskostnader vs kategorier.png

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årets forslag er at styrehonoraret justeres med 5,2% økning fra i fjor.
Fra kr 260.000,- til kr. 273.520,- (KPI justert lønnsøkning jan 2024- jan 2025).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 273.520,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styrets besetning består av 5 medlemmer.

- Camilla sitt verv som styreleder går ut i år.
- Lasse Tveten fratrer sitt verv etter to år i styret.
- Ellen Therese har sittet ut perioden og fratrer sitt verv. Ellen Therese har flyttet.
- Anglica Dalhaug har sittet to år og stiller til gjenvalg.
- Line B. Adde har 1 år igjen.

Innstilling

Borettslaget har ikke en valgkomite og må dermed verve medlemmer til styret selv.

Styret har vært i dialog med flere beboere for å rekruttere kandidater til styret. Det er gledelig at vi nå har flere som stiller til valg. Styret har vervet tre kandidater og har i tillegg fått en beboer som stiller til valg som styremedlem.

Vi minner om at det er generalforsamlingen som velger styrets medlemmer, og at det er viktig å velge kandidater som ønsker å samarbeide godt, bidra positivt i styrets arbeid, og ivareta borettslagets beste.

Vi oppfordrer alle beboere til å sette seg inn i kandidatene som stiller, og bruke sin stemme ved valget.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Camilla Raade Fauske**

Selv om jeg har flyttet fra borettslaget, har jeg valgt å stille til gjenvalg som styreleder. Årsaken er at to av dagens styremedlemmer trer ut av styret, og det vil derfor komme inn flere nye medlemmer samtidig. For å sikre kontinuitet, stabil drift og en god opplæring av det nye styret, mener styret det er viktig at noen med erfaring fortsetter en periode til.

Dette handler om å sikre en trygg og smidig overgang, slik at det nye styret får en god start, og at borettslaget fortsatt blir godt ivaretatt.

Jeg stiller derfor til valg for en ny periode, dersom generalforsamlingen ønsker det.

Jeg har sittet i styret i 5 år. Ett år som styremedlem, 1,5 år som nestleder og styreleder de siste i 2,5 årene.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Angelica Dalhaug**

Jeg har sittet i styret i Hellavegen Terrasse i to år, og stiller til gjenvalg for to nye år. Gjennom perioden som har vært har jeg hatt ansvaret for flere ulike områder, som vaktmester, vaskeri, internett & TV og har fått god kjenskap til alle arbeidsoppgaver som styret har jobbet med gjennom perioden. Jeg finner styrevervet meningsfullt, er motivert og engasjert for en periode til. Jeg tenker også at siden styret må ha to helt nye medlemmer er det viktig å ivarta kontinuiteten slik at vi ikke mister for mye kompetanse på en gang.

- **Christian Rekdal**

Jeg er 40 år, har to barn boende her, Lukas 9 år og Tiril 4 år. Jeg jobber med sikkerhet på ett datasenter, jeg har jobbet med datasenter i litt over tre år. Har erfaring fra Gardermoen både fra sikkerhetskontroll og rampa med bagasje osv. Jeg har jobbet ett år i fengsel som fengselsbetjent, 5 år med verditransport. Jeg er utdannet personlig trener og jobbet med det i ett år. Jeg har jobbet hos min far med kabel, gravearbeid og vaktmesterjenester.

- **Henriette Ringmo**

Jeg er 39 år og nylig flyttet inn i borettslaget. Jeg kommer fra Ålesund og jobber som pedagogisk leder i barnehage. I tillegg er jeg tillitsvalg for utdanningsforbundet på min arbeidsplass, noe som har gitt meg god erfaring med samarbeid, ansvar og organisasjonsarbeid. Som ny beboer stiller jeg meg positiv til å bidra i styret.

- **Lene Merg-Nygaard**

Jeg vil med dette lansere mitt eget kandidatur som nytt styremedlem ved valg under årsmøte 2025. Jeg har bodd her i 4,5 år og har tidligere erfaring som nestleder i Treschowsgate Borettslag i Oslo og mener selv jeg kan bidra selv positivt til styret i Hellaveien borettslag.

- **Vemund Skage**

Jeg flyttet inn i borettslaget i fjor og er nyinnflyttet Bergenser, som flyttet over fjellet grunnet jobb. Jeg bor her med min kone som allerede har mye familie boende rundt i området. Min erfaring er fra Vestbo i Bergen, hvor jeg først ble valgt inn som Styremedlem og senere ble valgt inn som Styreleder i Sælemyr Borettslag før

jeg ikke tok gjenvalg da jeg måtte flytte Østover. Sælemyr Borettslag er en høyblokk bygget i 1970, med 144 leiligheter fordelt på 12 etasjer, som kan gi et innblikk i omfanget.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

- Styret er valgt av beboerne for å ta vare på borettslaget og sørge for at det fungerer godt for alle som bor her. Styrets myndighet kommer fra vedtektene og borettslagsloven, og vi er valgt av generalforsamlingen – altså beboerne selv.
- Daglig drift (vedlikehold, fellesområder, avtaler med leverandører)
- Økonomi (budsjetter, felleskostnader, regnskap)
- Overholdelse av vedtekter og husordensregler
- Behandle søknader (f.eks. dyrehold, bygging, utleie)
- Ivareta fellesskapet og gode naboforhold

Økonomi og finansiering

Styret har vært i kontakt med Strømmen Sparebank for å undersøke muligheten for å flytte borettslagets lån dit på bedre betingelser. Banken vurderte forespørselen, men kunne ikke tilby mer gunstige vilkår enn dagens avtale. Det ble derfor ikke aktuelt med en overføring av lån.

Vanninnsig i nedre blokk

Styret har fulgt opp problemer med vanninnsig i nedre blokk. OBOS Prosjekt har vært på befaring og anbefaler drenering på sikt. Som et første tiltak foreslås det å tømme og tette en kum for å begrense problemet. Styret har også kontaktet Mitt Anbud for å innhente tilbud på videre arbeid..

Forsikring

Forsikringspremien:

- Forsikringspremien for borettslaget har over år vært økende, grunnet mange forsikringssaker.
- Styret har fokus på å etablere rutiner og tiltak for å redusere antall skader og forsikringssaker.
- De to siste årene (2023 og 2024) har det vært en positiv nedgang i antall forsikringssaker.
- For 2024, har vi kun hatt to forsikringssaker.
- Styret ser dette som tegn på at iverksatte forebyggende tiltak gir ønsket resultat.

Reforhandling av avtale:

- Styret har kontaktet flere leverandører for å forhandle frem reduksjon i forsikringspremie.
- Vi får tilbakemelding på at positiv utvikling må være over tid. Vi kan kontakte Gjensidige for reforhandling av avtale høst 2025.
- Styret tar også kontakt med OBOS forsikring for innhenting av nye tilbud fra andre leverandører.

HMS og elsjekk:

Det er gjennomført lovbestemt krav om El sjekk med grad Tek 405-1 med termografi, samt utbedringer vinter 2025. Dette er et krav som vi har utsatt oppfølging på siden 2021, på grunn av økonomi. (Termografi er ikke et krav, men fører til reduksjon i forsikringspremie. Dette er et økonomisk sparetiltak.) Viser til tidligere styremøtereferat og årsmøter. Dette er et tiltak som har medført en konkret reduksjon i forsikringspremie. Forsikringsselskapet er informert om gjennomføring av Elsjekk.

Beboers ansvar og medvirkning:

Styret minner om viktigheten av at beboere overholder rutiner og retningslinjer. Færre forsikringssaker, fører til færre utbetalinger av egenandel, og større mulighet for reforhandling av forsikringspremie.

Igangsatte tiltak:

Utbedring rør oppgang H:

- Gjennomsøkt rør med kamra.
- Utbedring rør ved oppgang H
- Renset alle kummer for grus.
- Anbefaling om Waterguard

Varmtvannsberedere:

- Rapportert alder på bereder, og fått beskjed om å bytte eldre beredere

Lekkasjer på bad:

- Påbud om rapportering ved oppussing bad, og rapportering med våtromstest.
- Info. ansvar for rør og rens av rør i egen leilighet. Ikke kaste annet enn toalettppapir i toalett

Brann:

- Avtale med Firesafe om kontroll
- Oversikt og oppgradering av røykvarsler og brannslukkningsapparat. Anmodning om å skifte ut eldre utstyr.
- To røykvarslere i hver leilighet. Tilbakemelding fra alle leiligheter når utbedringer er utført.
- El sjekk med grad Tek 405-1 med termografi samt utbedringer vinter 2025.
- Informasjonsskriv om brannsikkerhet og to batterier til hver leilighet. Desember hvert år.

Ventilasjon:

- Ventilasjonssystemet i borettslaget er gammelt. Borettslaget benytter Energima som fast leverandør av nødvendig service og vedlikehold.
- Styret opplever Energima som leverandør, som positivt og hensiktsmessig.
- Nødvendig arbeid utføres raskt. Leverandør er lett å kontakte, og har forståelse for økonomiske rammer for tiltak. F. eks.: benytte nåværende vifter så lenge som mulig, og vurdere nødvendige tiltak fortløpende. (Økonomisk hensiktsmessig plan)
- Vi har rapport som gir oss god oversikt over fremtidige behov.
- Vi må regne med å bytte viftene i alle oppganger, men dette kan gjøres over tid. (Nåværende vifter er av ulik årgang.)
- Vi har i mars 2025, montert nye vifter i D og H oppgang. Viftene ble av HMS grunner byttet raskt.
- Det er anbefalt en felles rens av hele ventilasjonsanlegget. Det er mange år siden dette sist ble utført. Støv i vifter og rør, vil øke slitasje på viftene. Med rens av viftene, vil de gå lettere, medføre mindre støy, og bedre inneklima. Rens av viftene vil også være viktig med tanke på brannsikkerhet, dette vil også redusere utgiftene ettersom det er ekstra slitasje på motorene når motorene må jobbe hardere.
- Rens av ventilasjonsanlegg er en større kostnad, som over tid har vært utsatt.
-

Styret ser det som viktig at rensen utføres så snart som mulig. Dette kan mulig også vurderes opp mot eventuelt overskudd av salg av de nylig etablerte leilighetene, eller ved bruk av oppsparte midler på egne konto for driftsutgifter.

- Styret har et mål om å gjennomføre rens av ventilasjonsanlegg, så snart som mulig, og i løpet av 2025.

Utbedring av balkongtak med motfall

Borettslaget har hatt problemer med motfall på balkongtaket i 6 leiligheter, noe som førte til at regnvann rant inn mot husveggene. Flere beboere har dessverre måtte vente lenge på utbedring, og styret ønsker å takke for stor tålmodighet i prosessen. Det har vært gjennomført befaring, og samtlige berørte leiligheter er blitt fulgt opp. Utbedringene er nå fullført, og styret er svært fornøyd med både resultatet og kostnadsnivået.

- Styret har vært på befaring i flere omganger, både med og uten blikkenslager.
- Det er oppdaget feil ved fall, samt mangler i monteringen av blikktak, m.m.
- Styret har engasjert blikkenslager som har utbedret problemet der det er avdekket.
- Det er meldt om få utfordringer etter utbedringene.
- Vi ser også på om det kan være flere årsaker til problemet.

Snøbrøyting og vaktmestertjenester

Styret har innhentet pristilbud på både vaktmestertjenester og snøbrøyting. Vi kontaktet også vår tidligere aktør, som har brøytet for oss i mange år, men de ønsket ikke å påta seg jobben videre. Vaktmesterkompaniet ble kontaktet, men vi har dessverre ikke fått svar til tross for flere henvendelser. Tilbudene fra andre aktører har vært uforholdsmessig høye, og styret har derfor valgt å fortsette med dagens vaktmestertjeneste. Vi er fornøyd med kvaliteten på arbeidet de utfører. Når det gjelder snøbrøyting, er dette en krevende oppgave i vårt borettslag, spesielt på snørike dager, men vi er takknemlige for den innsatsen som legges ned for å håndtere utfordringene.

- Vaktmester Andersen har også dette året vært vår leverandør av vaktmestertjenester.
- Vi har hatt en evalueringssamtale våre 2024, samt evaluering og påminnelse fra styret før vinterhalvåret.
- Styret har i tillegg løpende dialog om daglig drift og tilleggs-tjester (som for eksempel rekkverk ved øvre blokk, fjerne mose, utbedring av takluker etc) via digitalportal «Lettstyrt».
- Styret finner kommunikasjon for det meste som hensiktsmessig. Vi kontakter i tillegg på telefon ved behov.
- Styret oppfatter i hovedsak at vaktmester Andersen leverer i henhold til avtale.
- Vi har et ønske om at det er fokus på fjerning av søppel i fellesarealene. Styre minner om dette til VA.

Vinterhalvår:

Styret har i forkant av vinter kommunisert viktighetene av fri ferdsel i bakke fra Hellaveien og ned til parkeringsplassene våre.

Kostnader til brøyting og vedlikehold av vei, og eventuell deling av kostnadene med eiere av eneboligene:

Eiere av eneboligene i tilknytting til Hellaveien 29, ble 17. desember 2024 invitert til møte med styret i Hellavegen terrasse borettslag, vedørende fordeling av kostnader til felles vei.

Det møtte kun eier av en av boligene til dette møtet.

Styret har fordelt kostnader på brøyting for en vinter, på borettslaget enheter pluss eneboligene, og ut fra dette kommet med et forslag om at eneboligene skulle betale kr. 1000,- per vinter som sin andel for brøyting.

Inntekten er liten i forhold til det ansvaret borettslaget får dersom vi tar betalt fra eierne av eneboligene. I tillegg må borettslaget da sørge for at brøyting, vedlikehold og grusing ivaretas i forhold til fremkommelighet. Viser også til at borettslaget ikke ønsker å være ansvarlig for eventuelle skader, forårsaket av mangel på vei og fremkommelighet.

Opplevelser fra eget borettslag tilsier at det er utfordrende å tilfredsstille beboere ved store snøfall, og under siste snøfall, fikk man ikke brøytet ned til gjeste parkering.

Styret konkluderer derfor med at vi ikke går videre med kravet til deling av kostnader med eneboligene for brøyting.

Ombygging av fellesarealer til leiligheter

For å styrke økonomien til borettslaget har styret vurdert flere alternative løsninger. Ett av tiltakene var å omgjøre to fellesarealer til leiligheter for salg. For at prosjektet skal gjennomføres korrekt, både juridisk og administrativt, har styret vært i kontakt med OBOS, vår forretningsfører. OBOS tilbyr også assistanse i håndteringen av de to nye leilighetene, og vil sørge for at vi har alle nødvendige godkjenninger og tillatelser i orden gjennom hele prosessen.

Styret har jobbet tett med en arkitekt, som har bistått oss i søknadsprosessen til kommunen.

Styret har deretter gjennomført en anbudsrunde for byggingen av de to leilighetene, og valget falt på Ditt Bygg AS. Dette har vært en spennende prosess, med mange beslutninger og møter underveis, men resultatet har blitt svært bra.

Styret har vært i kontakt med flere meglere for pristilbud på salg, og salgsprosessen er i gang. Leilighetene vil bli lagt ut for salg én etter én. Dette blir en spennende utvikling for borettslaget!

Når det gjelder overskuddet fra salget, har styret ikke tatt en avgjørelse om hvordan det skal brukes, da vi først må se hva leilighetene blir solgt for. Styret anser det som viktigere å ha penger på bok for uforutsette utgifter, i tillegg til at det er vedlikeholdsprosjekter som må utføres på sikt. På denne måten kan vi unngå eventuelle behov for å øke felleskostnadene, da vi har satt av penger til vedlikehold.

Flytting av fellesvaskeri

Fellesvaskeriet er blitt flyttet til nye lokaler. Det oppsto noen utfordringer med kapasiteten på den elektriske kursen, noe som medførte behov for tilpasning utført av elektriker. Dette medførte en mindre merkostnad, men var nødvendig for å sikre trygg og effektiv drift av dagens maskiner.

Radonmåling

Det er gjennomført radonmåling i begge blokkene. Resultatene var godt innenfor anbefalte grenseverdier, og det er ikke behov for tiltak.

Forsikring og likviditet

Tidligere har borettslaget betalt forsikringsavgiften for ett helt år på én faktura. Fra og med 2024 har forsikringskostnadene blitt delt opp i fire fakturaer årlig, slik at kostnaden fordeles jevnt utover året. En stor faktura tidligere har påvirket likviditeten, og styret har vært i kontakt med Gjensidige Forsikring for å finne en løsning. Den nye betalingsordningen har nå forbedret borettslagets likviditet gjennom året.

Styrets sammensetning og rekruttering

Styret har i løpet av året hatt kontinuerlig fokus på å være representativt for beboermassen i borettslaget.

Styret har for tiden ingen valgkomité og har derfor hatt ansvar for rekruttering av nye medlemmer på egen hånd. Det har til tider vært krevende å finne andelseiere som ønsker å påta seg verv, men vi har kontaktet beboere med ulik bakgrunn, kjønn og alder, og etter beste evne forsøkt å få til en sammensetning som reflekterer mangfoldet i borettslaget. Vi er fornøyde med å ha fått med engasjerte medlemmer til å stille til valg.

Ny rådgiver

Styret har fått en ny rådgiver fra Obos, Marte Guldahl, som bistår styret med faglige råd, støtte og veiledning i arbeidet vårt.

Rådgiveren hjelper oss blant annet med:

- Å tolke lover, regler og vedtekter
- Å håndtere større saker som krever ekstra kompetanse
- Å sikre at beslutninger og prosesser følger god praksis
- Å gjøre styrearbeidet mer effektivt og profesjonelt

Rådgiveren deltar ikke i styrets beslutninger, men fungerer som en støtte for at styret kan ta riktige og trygge avgjørelser til borettslagets beste.

Parkering:

Utfordringer med plass til biler på deler av øvre parkeringsplass da det er mange større biler enn før. Av denne grunn har noen biler måttet bytte plass og noen plasser har måttet stå tomme/ikke blitt utleid. Dette gjelder fortrinnsvis i midten og på siden opp mot flaggstanga. Plan om ny oppmerking og hvordan løse det best mulig er i gang.

Etablering av nye leiligheter og flere beboere som har bil har medført at det pr dags dato kun er en beboer som har to parkeringsplasser, og det er mulig at denne praksisen naturlig må utgå for å gi beboere plass til sin bil nr 1.

Feilparkeringer er en annen utfordring som styret ser på løsninger for. Da må borettslaget investere i/foliere nye skilt som gjør at P-Service lovlig kan ilegge bøter. Det er nye regler som gir føring for hvilke tiltak vi kan iverksette for å forandre uønsket parkering.

Det har også vært utfordringer i forhold til de 3 parkeringsplassene ved Hellaveien 31/utkjøringen, hvor styrene har forsøkt å samarbeide. Det innebærer bla biler som står i kø for å parkere foran bommen ved Hellaveien 29E, eller velger å parkere foran og rundt våre 3 plasser. Dette har tidvis gjort utkjøring for beboere fra Hellaveien 31 og videre innover umulig.

Det siste året har det som tidligere vært utfordringer i kommunikasjonen med Obos, og de gjør ofte feil i forhold til fakturering og endringer. Dette medfører mye ekstra jobb for styret.

Nøkler:

Det siste året har borettslaget igjen hatt utfordringer både med Unloc og brikkesystem i flere oppganger. F oppgangen har fått ny modul til Unloc da denne var gammel og sluttet å fungere. Selve månedskostnadene for Unloc er lave, men det er reparasjonene som koster. På sikt må nok flere moduler skiftes pga alder. Det har vært reparasjoner av låsene i oppgang G, H og inngang til nytt vaskerom/trimrom. I tillegg har det vært rent mekaniske utfordringer både på ytterdører og fellesdører, blant annet skruer som har manglet og listetrykk som har vært feil. Ytterdørene er gamle og påvirkes av temperatursvingninger som igjen påvirker låsesystemer. Mulig vi burde ha en årlig serviceavtale med smøring av låser høst og vår så det ikke blir tørt. Det er også bestilt nye låsesylindere til nye leiligheter og nytt styrerom. Styret bestiller også brikker og systemnøkler til beboere som bestiller dette via Vibbo.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hellavegen Terrasse Borettslag AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hellavegen Terrasse Borettslag AL.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at kr 64 420 av borettsinnskuddet på kr 867 220,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	746 954	869 415
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 635 675	-12 858 223
Tilbakeføring av avskrivning	116 899	116 899
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-118 155
Tillegg for nye langsiktige lån	3 000 000	13 348 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	-575 671	-534 514
Innsk. øremerk. bankkto	-205 585	-76 468
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	699 968	-122 461
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 446 922	746 955
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	2 043 050	994 845
Kortsiktig gjeld	-596 128	-247 890
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 446 922	746 955

HELLAVEGEN TERRASSE BORETTSLAG AL
ORG.NR. 956 371 864, KUNDENR. 2479

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 348 514	4 426 868	5 392 000	5 609 000
Vaskeri	10	21 775	24 375	0	10 000
Andre inntekter	3	163 738	96 609	85 000	80 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 534 028	4 547 852	5 477 000	5 699 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-46 119	-42 500	-44 000
Styrehonorar	5	-300 000	-229 998	-300 000	-308 000
Avskrivninger	15	-116 899	-116 899	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 856	-13 086	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-130 860	-124 445	-129 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-21 690	-137 693	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 595 550	-13 153 670	-305 000	-445 000
Forsikringer		-487 136	-417 903	-460 000	-598 000
Kommunale avgifter	9	-1 120 693	-1 095 069	-1 150 000	-1 391 000
Energi/fyring		-168 012	-179 735	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-566 400	-534 420	-550 000	-588 000
Andre driftskostnader	11	-478 984	-476 985	-480 500	-475 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 041 379	-16 526 022	-3 628 000	-4 155 000
DRIFTSRESULTAT		-507 352	-11 978 170	1 849 000	1 544 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	62 697	61 044	0	441 000
Finanskostnader	13	-1 191 020	-941 097	-1 156 000	-1 314 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 128 323	-880 053	-1 156 000	-873 000
ÅRSRESULTAT		-1 635 675	-12 858 223	693 000	671 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 635 675	-12 858 223		

HELLAVEGEN TERRASSE BORETTSLAG AL
ORG.NR. 956 371 864, KUNDENR. 2479

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 331 530	7 331 530
Tomt		41 650	41 650
Andre varige driftsmidler	15	509 700	626 599
Aksjer og andeler	16	1 000	1 000
Øremerkede bankinnskudd		282 053	76 468
SUM ANLEGGSMIDLER		8 165 933	8 077 247
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68 607	36 971
Forskuddsbetalte kostnader		47 733	44 535
Andre kortsiktige fordringer	17	5 666	0
Driftskonto OBOS-banken		1 713 160	632 763
Sparekonto OBOS-banken		207 884	280 575
SUM OMLØPSMIDLER		2 043 050	994 845
SUM EIENDELER		10 208 984	9 072 092
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82*100		8 200	8 200
Udekket tap	18, 19	-15 231 285	-13 595 611
SUM EGENKAPITAL		-15 223 085	-13 587 411
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	22 937 771	20 513 442
Borettsinnskudd	21	867 220	867 220
Annen langsiktig gjeld	22	1 030 950	1 030 950
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 835 941	22 411 612
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 127	30 984
Leverandørgjeld		551 744	67 067
Skyldige offentlige avgifter		0	212
Påløpte renter		7 257	102 724
Påløpte avdrag		0	45 402
Annen kortsiktig gjeld		0	1 502
SUM KORTSIKTIG GJELD		596 128	247 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 208 984	9 072 092
Pantstillelse	23	26 302 800	23 302 800
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 25.03.2025

Styret i Hellavegen Terrasse Borettslag AL

Camilla Rahbek Raade Fauske Ellen Therese Dåvøy

Angelica Dalhaug

Lasse Tveten

Line Bergersen Adde



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 334 579
Renter lån 1	15 088
Avdrag lån 1	513 976
Renter lån 2	1 156 976
Fremtidig vedl.hold	99 864
Parkering	82 051
Garasje	66 880
Park.plass m/lading	56 000
Park.plass (nedre)	23 100
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	5 348 514

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie av basestasjon	106 488
Forsikringsoppgjør fra Gjensidige	50 566
Opprydding kundereskontro	450
Nettinnbetalinger	2 460
Nøkler	2 874
Utleie	900
SUM ANDRE INNETEKTER	163 738

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 6 635, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 856.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 690
SUM KONSULENTHONORAR	-21 690

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ditt Bygg AS	-2 250 150
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 250 150
Drift/vedlikehold bygninger	-174 334
Drift/vedlikehold VVS	-50 125
Drift/vedlikehold elektro	-15 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 663
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 066
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 167
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 729
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-1 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 595 550

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-30 584
Vann- og avløpsavgift	-947 976
Renovasjonsavgift	-142 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 120 693

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	21 775
SUM INNTEKTER VASKERI	21 775
SUM VASKERI	21 775

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 774
Datautstyr	-4 120
Vaktmestertjenester	-158 013
Renhold ved firmaer	-135 531
Snørydding	-134 837
Andre fremmede tjenester	-19 272
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 635
Andre kontorkostnader	-2 775
Bank- og kortgebyr	-3 410
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-6 618
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-478 984

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 865
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 483
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 349
SUM FINANSINNTEKTER	62 697

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 191 020
SUM FINANSKOSTNADER	-1 191 020

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1966	2 714 426
Tilgang 1983/2001/2009	4 617 104
SUM BYGNINGER	7 331 530

Tomten ble kjøpt i 1966

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2023	118 155	
Avskrevet tidligere	-23 631	
Avskrevet i år	-23 631	70 893

Avfallsanlegg

Kostpris	625 000	
Tilgang 2021	27 875	
Avskrevet tidligere	-233 200	
Avskrevet i år	-93 268	326 407

Traktorgarasje nr. 1

Kostpris	112 400	112 400
----------	---------	---------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		509 700
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-116 899
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Skjetten Kunstgress. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Den samlede aksjekapital i Skjetten Kunstgress er på kr 1 000.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostander desember 2024	5 666
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 666

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-15 237 254
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-15 237 254

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS 1

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år. Avdragsfritt frem til 01.02.25.

Opprinnelig 2021 -5 602 000

Tilgang 2022 -1 050 000

Tilgang 2023 -13 348 000

-20 000 000

OBOS Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021 -2 009 110

Nedbetalt tidligere 1 495 668

Nedbetalt i år 513 442

0

OBOS-Banken AS 1

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 5 år. Avdragsfritt frem til 01.05.25.

Opprinnelig 2024 -3 000 000

Nedbetalt i år 62 229

-2 937 771

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-22 937 771****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025

31, 32, 33, 34, 35, 36	450
37, 38, 39, 40, 41, 42	450
43, 44, 45, 72, 73, 74	450
75, 76, 77, 78, 79, 80	450
81, 82	450
1, 2, 3, 4, 5, 6	600
7, 8, 9, 10, 11, 12	600
13, 14, 15, 16, 17, 18	600
19, 20, 21, 22, 23, 24	600
25, 28, 29, 30, 46, 47	600
48, 49, 50, 51, 52, 53	600
54, 55, 56, 57, 58, 59	600
60, 61, 62, 63, 63, 64	600
65, 66, 67, 68, 69, 70	600
71	600
26, 27	650



NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-867 220
SUM BORETTSINNSKUDD	-867 220

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Balkonginnskudd	-1 030 950
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 030 950

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

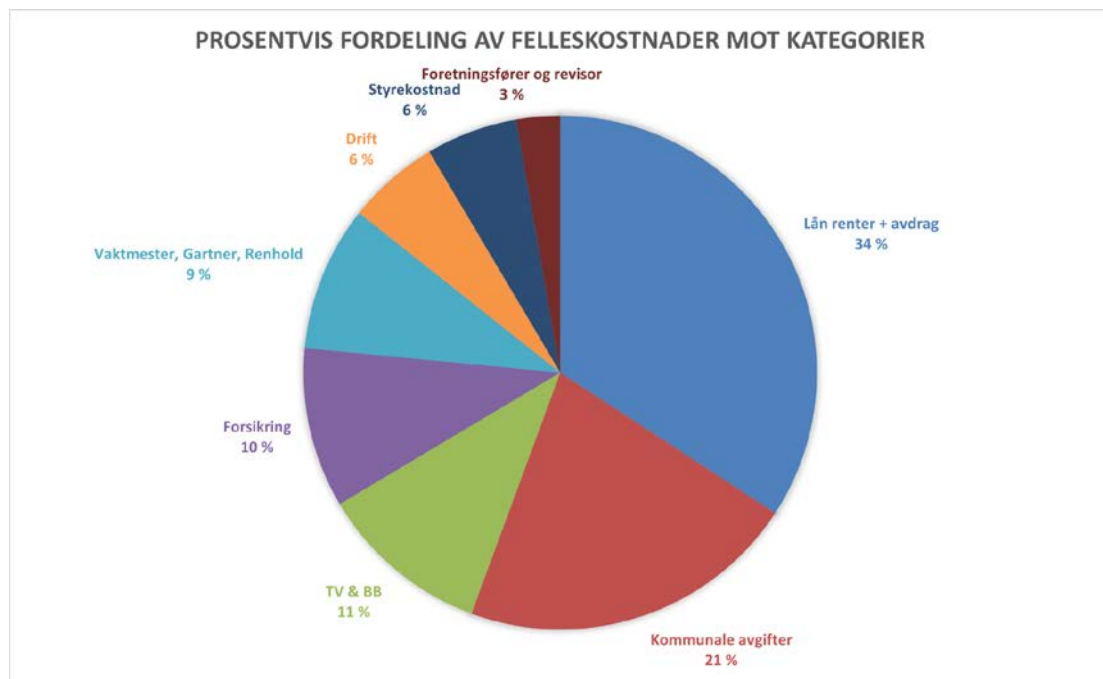
Borettsinnskudd	867 220
Pantelån	22 937 771
TOTALT	23 804 991

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 331 530
Tomt	41 650
TOTALT	7 373 180



Vedlegg 3 til sak 4. Årsrapport og årsregnskap



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

Selskapsnummer: 2479 Selskapsnavn: HELLAVEGEN TERRASSE BORETTSLAG AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Marte Guldahl i Obos foreslås. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitne Som protokollvitne velges Bjørnar Brattbakk. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 273.520,- ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Camilla Raade Fauske

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Angelica Dalhaug

☐ Christian Rekdal

☐ Henriette Ringmo

☐ Lene Merg-Nygaard

☐ Vemund Skage



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

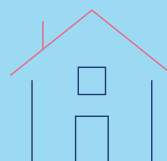
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, 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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0025/26

Adresse: Hellaveien 29E, 2013 SKJETTEN, gnr. 74, bnr. 34,
andelsnr. 2 i Hellavegen Terrasse Borettslag A/I
med orgnr. 956371864 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Martin Trykstad

Tlf: 479 06 304

Epost: martin.t@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/