PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SKYSETVEIEN 1 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

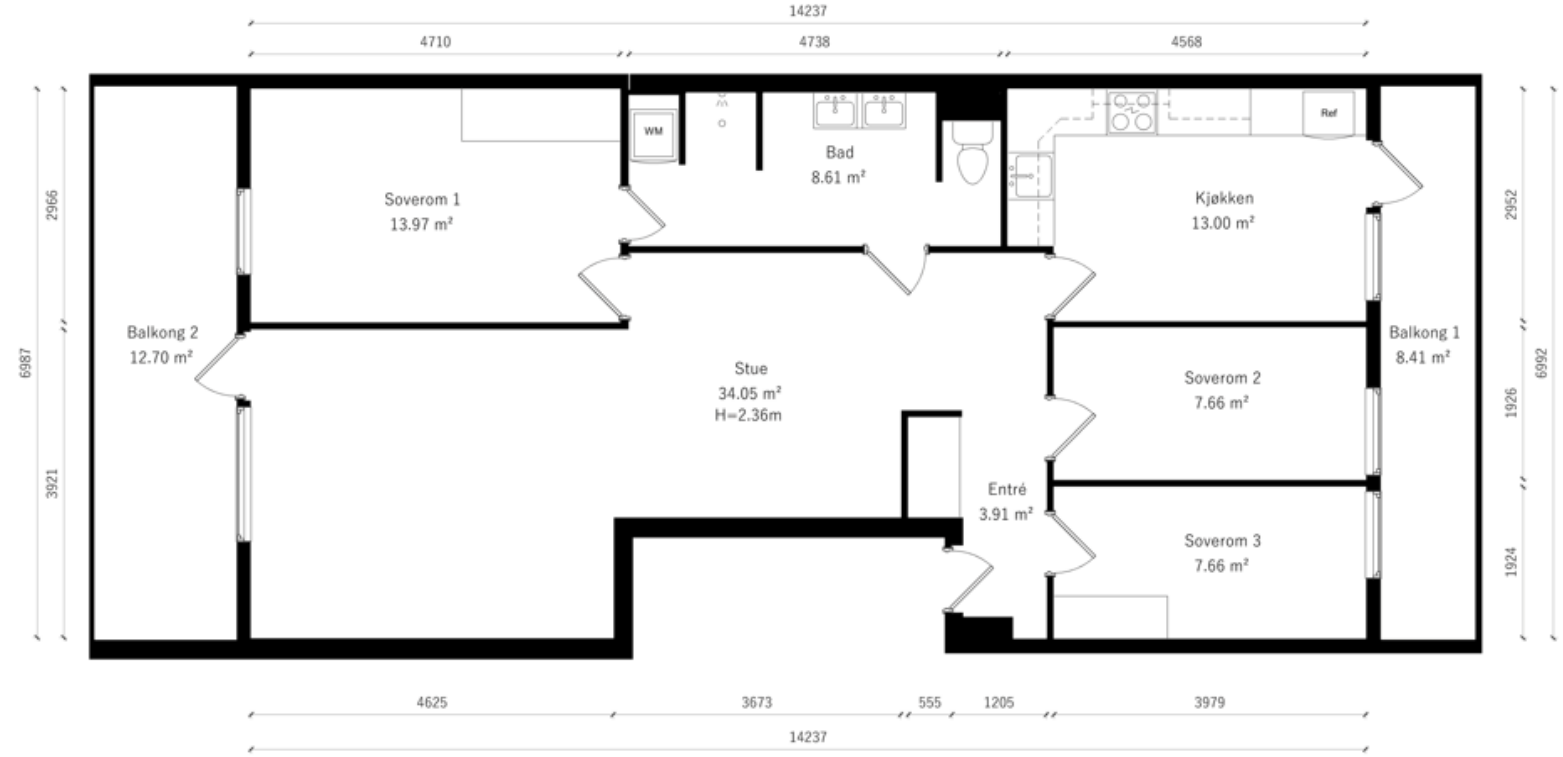
Tilstandsrapport

Skysetveien 1 F, 1481 HAGAN

NITTEDAL kommune

gnr. 3, bnr. 261, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 06.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26343 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SV1165

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 en 4-roms leilighet med to balkonger i 2. etasje i en boligblokk fra 1972, beliggende i Skysetveien 1 F på Hagan i Nittedal kommune. Leiligheten inngår i Skyset Boligsameie, og bygningens fellesdeler er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for leiligheten.

Leiligheten fremstår med en standard som i hovedsak er preget av normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Kjøkkenet er ifølge eier fornyet i 2022, og varmtvannsberederen er oppgitt å være fra 2024. Badet er flislagt, men årstall for utførelsen er ukjent, og tettesjiktet er vurdert å være fra før 2000 med originalt sluk fra byggeåret. Innvendige overflater, vinduer og dører har normal og forventet bruksslitasje, og det må påregnes periodisk justering og vedlikehold av disse.

Samlet sett fremstår leiligheten som en bolig av alminnelig standard for byggeperioden, der de vesentligste registrerte avvikene knytter seg til badet. Avvikene samler seg i hovedsak om alder og forventet brukstid samt fukt og ventilasjon i våtrommet, og den gjennomgående årsaken er at sentrale deler av badet og deler av avløpsanlegget har passert forventet funksjonstid uten at det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Badets vanntette sjikt, membran og sluk er gitt TG 3, og det anbefales nærmere undersøkelser og oppgradering av rommet. Det er i tillegg registrert en høydeforskjell i gulvet i stuen som anbefales undersøkt nærmere for å avklare årsak og omfang.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet med 2 balkonger

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

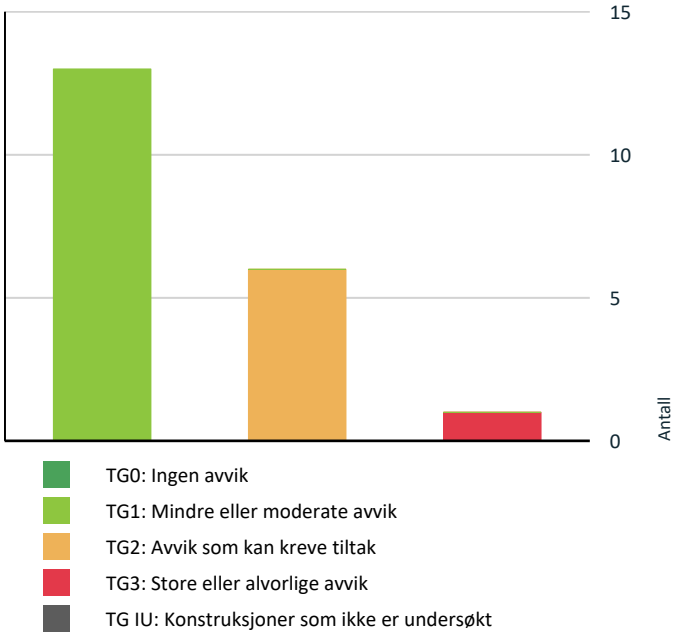
Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registerert:
- Opprinnelig kott mellom hovedsoverom og bad er fjernet, og arealet er tillagt soverommet. Innlemmingen av kottet innebærer at areal som originalt er byggemeldt som tilleggsdel er tatt i bruk som hoveddel. Dette er ikke omsøkt.
- Døråpning inn til hovedsoverom er flyttet.
- Leiligheten ble bygget med separat bad, vakserom og toalettrom. Døråpningene mellom de tre rommene er fjernet og fremstår i dag som ett større rom.
- Opprinnelig var det to vinduer og balkondør mellom stue og balkong. Det er i dag kun ett vindu i tillegg til balkongdør.

Spørsmål om søknadsplikt og eventuell godkjenning må avklares med kommunen som bygningsmyndighet. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdet.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og pkt. 10.

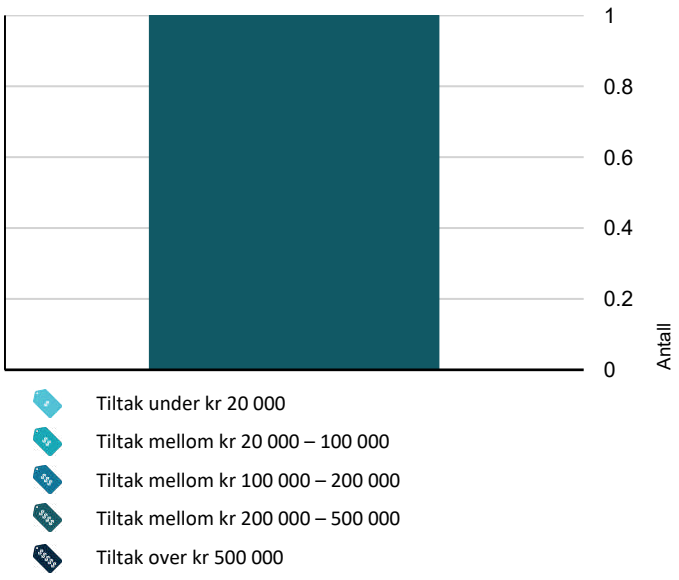
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med 2 balkonger

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Baderomsdør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkongen utenfor stue er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED 2 BALKONGER



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på når bygningen er registrert tatt i bruk: 01.01.1972 i følge Norges Eiendommer.
Ferdigattest datert 16.10.1973.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass.
Glassene er noe utydelig merket.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med brann- og lydklassifisering.
Balkongdører med trerammer og isolerglass.
Glassene er noe utydelig merket.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

⚠ Balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i tre over betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelt.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkken til sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i plast over betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelt.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkongen utenfor stue er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene i boligen er av laminat. Fliser på kjøkken.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

Kommentar:
Eier kjenner ikke til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av tepper, møbler el.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.
Downlights montert i stue og på bad.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Konsekvens:
Dette indikerer skjevhet i etasjeskilleren, men gir i seg selv ikke holdepunkter for å fastslå årsak eller svikt i konstruksjonen. Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved eventuell oppretting bør konstruksjonens bæreevne vurderes før det tilføres laster (f.eks. flytesparkel).

Radon

Beskrivelse

Radon er ikke en del av forskriftens minimumskrav til undersøkelse i tilstandsrapport. Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med denne rapporten, og forholdet er ikke vurdert. Eventuelle opplysninger om radon baserer seg på informasjon fra eier eller tilgjengelig dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

TG 2 Baderomsdør

Beskrivelse

Profilert, foliert dør til baderom.

Vurdering av avvik:
• Det påpekes svelleskader i bunn av dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelleskader i bunn av baderomsdøren er typisk forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som kosmetisk, og døren fungerer som tiltenkt. Skaden har i seg selv ingen betydning for rommets bruk eller funksjon, men indikerer at døren har vært utsatt for fukt.

Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig av funksjonelle hensyn. Av estetiske grunner kan døren utbedres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å sikre god lufting og begrense direkte fuktpåvirkning mot dørbladet for å hindre videre utvikling.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré: Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
Soverom: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.
Soverom 2: Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter og speil.
Soverom 3: Skyvedørsgarderobe med folierte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra ukjent årstall.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Tilstandsrapport

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og panel på vegger.
Nedsenket himling med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
• Det er påvist svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svertesopp i fuger kan være tegn på vedvarende fuktbelastning og kan påvirke fugenes overflate og hygieniske forhold dersom det får utvikle seg.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og behandling av berørte fuger. Ved vedvarende eller tilbakevendende svertesopp bør årsaken til fuktbelastningen undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Originalt støpejernsluk fra byggeåret uten synlig klemring/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommets vanntette sjikt er vurdert å være fra før år 2000. Det foreligger ikke holdepunkter for at tettesjiktet er fornyet etter at våtrommet ble bygget, og alderen på det opprinnelige våtrommet er derfor lagt til grunn, jf. NS 3600:2025 A.2.1.3. Våtromsløsninger for gulv og vegg lagt før 2000 har etter NS 3600:2025 tabell C.1 passert forventet funksjonstid, og dette gjelder uavhengig av om det foreligger dokumentasjon etter A.2.1.9.1. Tettesjiktet kan ikke forventes å ha tilfredsstillende tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Tettesjikt fra før 2000 har passert forventet funksjonstid, med høy risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon ved bruk av våtrommet. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser på nivå 2 og 3, jf. NS 3600:2025 tillegg C.2, for eksempel innhenting av FDV-dokumentasjon og opplysninger om tettesjiktet, samt vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre destruktive undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand. Våtrommet bør oppgraderes med nytt vanntett sjikt utført i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Frem til oppgradering bør rommet holdes under oppsyn for symptomer på fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil på vegg over servanten.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjnisje med glassbyggerstein, sluk i sone og regnfallsdusj.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har felles mekanisk avtrekk.
Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dører eller ventiler i dører. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført, da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong. Hulltaking kan unnlates når det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025 A.2.1.8.

Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy (Protimeter MMS3) fra tilgjengelige overflater. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet. Konstruksjonen er for øvrig vurdert ut fra observasjoner, materialvalg og alder.

Ettersom hulltaking ikke er utført, er skjulte deler av konstruksjonen ikke undersøkt, og skaderisikoen knytter seg til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke vil være avdekket ved overflatemåling alene.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2022 i følge opplysninger fra eier.
Innredning fra IKEA med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Lys under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Frittstående kjøl/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brannskader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Lovligheten av at kjøkkenventilator er ført til yttervegg er ikke vurdert.
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørskapet er plassert på bad.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejernsrør før 1990.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre avløpsrør har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for sprekker i skjøter og redusert tetthet over tid. Skjulte skader eller lekkasje i skjulte deler av anlegget kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av avløpsanlegget av rørlegger, og at utskifting vurderes ut fra alder og tilstand.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekk.
Avtrekk via ventil på bad.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert I skap på bad.
Volum: ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2024 i følge opplysninger fra eier
Tilkobling: fast tilkoblet.
Avrenning til sluk.

Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer.
32 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i samme tavle.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

–

Spørsmål til eier:
Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år? Ukjent
Løses sikringene ofte ut? Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999? Ja
Er det montert el-billader? Ja
Selger om laderen (type/år): 2022

–

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Opplysninger i

rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme (kabler) på bad.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkongen utenfor stue er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

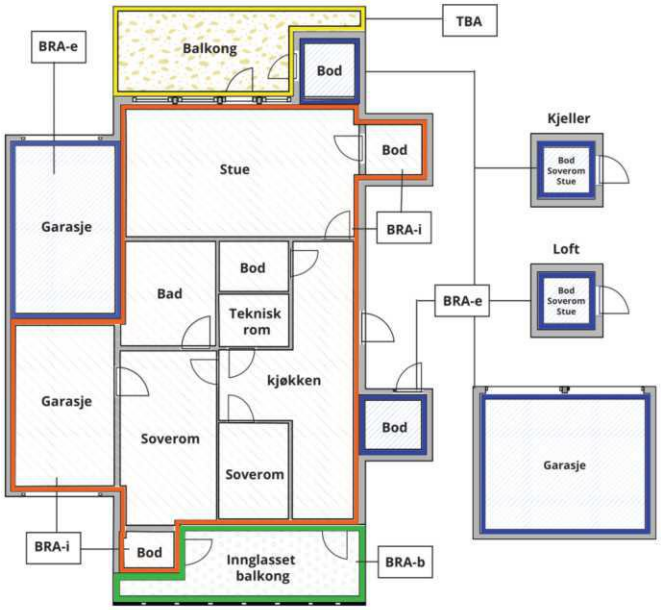
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 måleverdig 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 byggteknisk 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

4-roms leilighet med 2 balkonger

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	93			93	21
Kjeller		2		2	
SUM	**93**	**2**			**21**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

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

Kommentar

2. etasje:
Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Leiligheten er oppmålt til 92,72 m².

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong målt til 12,70 m².
Utgang fra kjøkken til sydøstvendt balkong målt til 8,41 m².

I stue er himlingshøyden målt til 2,36 m.

Kjeller:
Bod målt til ca. 2 m², merket med nr. 22.

Garasjeplass målt til ca. 12,3 m², merker med nr. 32. Det er montert ladeboks for elbil på plassen.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger. Følgende endringer er registerert:
- Opprinnelig kott mellom hovedsoverom og bad er fjernet, og arealet er tillagt soverommet. Innlemmingen av kottet innebærer at areal som originalt er byggemeldt som tilleggsdel er tatt i bruk som hoveddel. Dette er ikke omsøkt.
- Døråpning inn til hovedsoverom er flyttet.
- Leiligheten ble bygget med separat bad, vakserom og toalettrom. Døråpningene mellom de tre rommene er fjernet og fremstår i dag som ett større rom.
- Opprinnelig var det to vinduer og balkondør mellom stue og balkong. Det er i dag kun ett vindu i tillegg til balkongdør.

Spørsmål om søknadsplikt og eventuell godkjenning må avklares med kommunen som bygningsmyndighet. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdet.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og pkt. 10.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Aisha Chaudhry	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	3	261		32	38148.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Skysetveien 1 F

Hjemmelshaver
Chaudhry Aisha, Qadir Muhammad Zubair

Kommentar
Bolignummer (SSB):

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skyset Boligsameie	248 / 36401	Sandberg Regnskap AS	971268247

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Skysetveien 1 F, i et rolig og etablert boligområde på Hagan i Nittedal kommune. Området består hovedsakelig av småhus og lavblokker. Det er kort avstand til dagligvarebutikker. Et bredere servicetilbud finnes ved Hagan og Mo senter med butikker, spisesteder, apotek og øvrige tjenester. Treningssentre finnes i nærområdet, blant annet EVO og SATS på Gjelleråsen. Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser langs Nedre Skysetveien og Rv. 4 som gir enkel tilgang til både Nittedal, Gjelleråsen og videre inn mot Oslo. Området har også flere barnehager og skoler i nærheten. Rekreasjonsmulighetene er gode, med kort vei til turstier og friluftsområder i Romeriksåsen, samt idrettsanlegg og aktivitetsmuligheter i lokalmiljøet.

Om tomten

Felles eiet tomt på 38 148,10 m².
Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier, pleanaraler, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Medfølgende garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg. Det er montert ladeboks for elbil på plassen.
Gjesteparkering på sameiets eiendom.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1	697287288-1			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger tilsendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Plantegning		Produsert på befaring.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens: Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260141
Addresse	Skysetveien 1 F		
Postnr.	1481	Sted	HAGAN
Selgers navn	Aisha Chaudhry		
Selgers navn	Muhammad Zubair Qadir		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

April 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidig

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet har gjort det arbeidet på alle blokkene i fjor sommer (2025).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet har vært ansvarlig for det.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.09.2026

Signert av *Aisha Chaudhry*

Signert av *Muhammad Zubair Qadir*

Initialer selger:
A C
M Q

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skysetveien 1F, 1481 HAGAN**	
Dato for energimerking **06.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346375**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6904947**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **32**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **157,54**

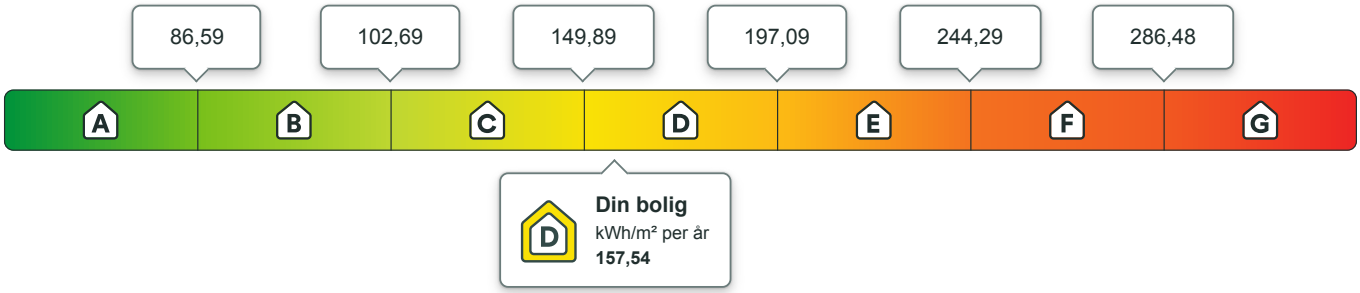
Skysetveien 1F, 1481 HAGAN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 271,42	**189,80**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skysetveien 1F, 1481 HAGAN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Skysetveien 1F, 1481 HAGAN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.Kjøl - 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 3: 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 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: 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 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: 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 10: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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 19: 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.

Skysetveien IF

Nabolaget Skyset - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulverud skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Slattum skole (1-7 kl.) 359 elever, 19 klasser	24 min 2 km
Holumskogen skole (1-7 kl.) 207 elever, 11 klasser	6 min 3 km
Li skole (8-10 kl.) 454 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	10 min 6.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	18 min 9.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lihallen - Nittedal kommune	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulverud skole Linje 395, 396	6 min 0.4 km
Strømmen stasjon Linje L1	15 min 8.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 25.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

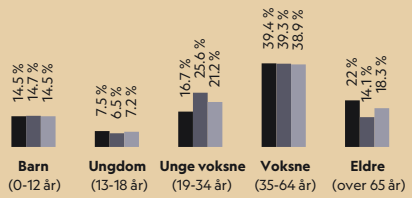
BARNEHAGER

Skyset barnehage	1 min
Parken barnehage (0-5 år) 11 barn	3 min 0.2 km
Espira Snurrefjellet barnehage (0-5... 83 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hagan	10 min
Coop Mega Hagan	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skyset	1 508	699
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

- Egen bil
- Buss

SPORT

Ulverud grendeskole	7 min
Heggeveien ballplass	13 min
Just Padel Hellerudsletta	8 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	10 min

«Hyggelige naboer, gode skoler og barnehager»

— Sitat fra en lokalkjent

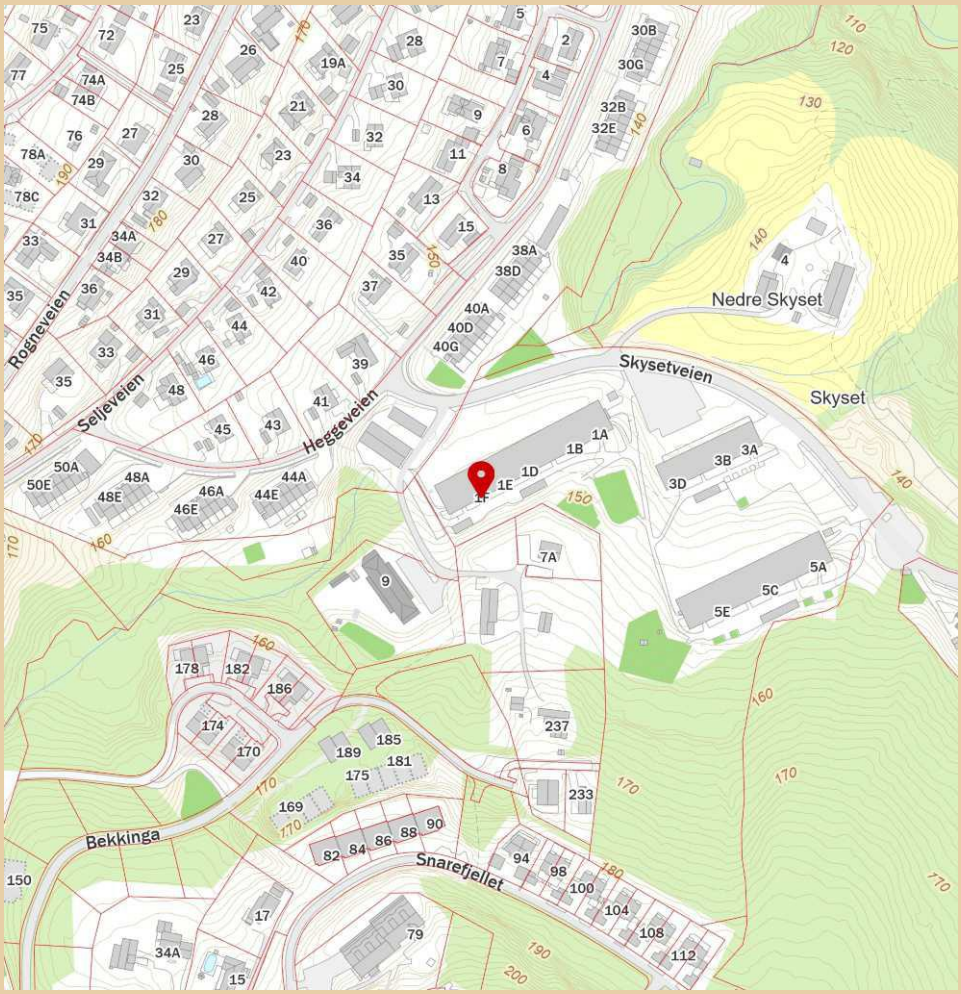
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



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

HUSORDENSREGLER
FOR
SKYSET BOLIGSAMEIE

Revidert: 23 April 2024

Innledning
Husordensreglene skal legge grunnlaget for orden, ro og hygge i hjemmene og i boområdet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Støy
All unødig støy må unngås til følgende tider: Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 mandag t.o.m. fredag. Fra kl. 18.00 lørdag til kl. 07.00 mandag. Boring i betong er ***ikke*** tillatt på helligdager og søndager, samt mellom kl. 19.30 og kl. 08.00 på hverdager. Lørdag:10-18 Lovlig å bore i betong.

Unødvendig opphold og bråk i trappeoppgang og kjeller er ikke tillatt.

Musikk
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00. Se for øvrig punkt «støy».

Låsing
Inngangsdørene skal holdes låst etter kl. 22.00.

Trapper / Ganger
Sykler, akebrett/kjelker, ski eller annet er ikke tillatt å hensette i inngangspartiet eller gangene. Dette skal settes i sykkelskurene. Barnevogner kan plasseres i 1.etg. ved trappeoppgangen.

Leiligheten
Ved oppussing i leiligheten der det planlegges inngripen i det eksisterende betongdekket ifm. utskifting av sluk eller tilsvarende, skal det på forhånd varsles styret for godkjenning. Ved oppussing av bad og våtrom skal det også foreligge samsvarserklæring fra ansvarlig utførende for våtrom, samt gjennomføringsplan og beskrivelse av tiltaket. Dette gjelder ikke for enkle oppussingsarbeider som ikke berører bærekonstruksjonene i bygget.

Balkongene.
* Det er kun tillatt å sette opp **markiser** med farge: **5173/97**

* Beising varsles igangsatt av styret. Den enkelte beboer må selv sørge for at dette blir utført etter satt tidsfrist fra styret.

* Risting av tøy eller tepper fra balkonger eller i trappeoppganger er forbudt! Banking av tepper skal foregå på de oppsatte bankestativer.

* La ikke tøy/klesvask henge til tørk på balkongen på søndager og helligdager. Det skal ikke henge høyere enn rekkverkets høyde. Det samme gjelder for parabolantenner!

* Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill.

* Brannrømningsveien mellom leilighetene på kjøkkenbalkongen **MÅ IKKE SPERRES !**

Vann

Unngå å forlate leiligheten når vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin er i drift.
Av hensyn til vannforbruket i sameiet, skal ikke vann stå og renne unødig.

WC

Uvedkommende ting som eks; bleier, sanitetsbind og lignende, må ikke kastes i toalettet.
Det må kun benyttes toalettpapir ellers vil avløpene gå tett.

Kjeller

Bruk av åpen flamme i kjelleren er **forbudt**. Bensin og propan er forbudt å lagre i kjelleren.
Lås døren etter bruk.

Dyrehold: Se egne Regler.

Søppel

* Innpakket husholdningssøppel, glanset papir (julepapir o.l.) og matavfall i grønne poser skal kastes i restavfallscontainere som er plassert på parkeringsplassene.
* Aviser, esker og annet rent papir skal kastes i containere for papiravfall.
* Flasker og glass kastes i glass-igloene på parkeringsplassen på Hagan.

* Olje- og malingrester må ikke kastes i containere for restavfall. Bokser/spann lukkes og settes i tilhenger som blir plassert utenfor hver enkelt blokk eller leveres på Miljøstasjonene.

* Det er ikke lov å hensette/kaste private ting og søppel i kjeller, fellesareal og sameiets område.

* Større ting kan kastes i traktortilhengeren, som vil bli plassert ved hver blokk etter tur.

* **Oppussing; Bortkjøring av restavfall ved oppussing må den enkelte selv ordne.**

Parkering

De som har garasjeplass, bes om å benytte denne og ikke parkere på uteplassene.
Feilparkerte og hensatte uregistrerte kjøretøyer / campingvogner / -biler / hengere m.m. vil bli borttauet for eiers regning og risiko. Bilvask med slange er forbudt på området.

Dugnad

Styret igangsetter nødvendige dugnader.

Utleie av Leilighet.

Utleie av Leilighet skal meldes til Styret .Fra 1 Januar 2020 er Korttidsutleie lov i 60 døgn i året, maks 30 døgn sammen-hengende.

Generelt

Beboerne er helt ut ansvarlige for overfor sameiet for alle skader som påføres sameiet.

VEDTEKTER
FOR
SKYSET BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituert medlemsmøte 14. mai 1985

§1
NAVN

Boligsameiets navn SKYSET BOLIGSAMEIE. Boligsameiet består av 168 seksjoner av eiendommen gnr 3, bnr 261 i Nittedal, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 25.3.1985.

§2
FORMÅL

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

1. Ivareta driften av boligsameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og areal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr §9.

§3
SKJØTE

Sameier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på verdien av seksjonen slik den kommer til uttrykk i det opprinnelige innskudd i boligsameiet.

§4
RETTSLIGE FORHOLD

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14 – fjorten – dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Boligsameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst, av holdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr fraflytting/ overtagelsestidspunkt.

§5
SAMEIERMØTE

Boligsameiets øverste myndighet er Sameiermøte, som avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 14 – fjorten - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 8 – åtte – uker før møtet. For at forslag som er nevnt i §9, annet og tredje ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§6
EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 del av samerne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 – åtte – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§7
STEMMERETT

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§8
DAGSORDEN

På ordinært boligsameiermøte skal behandles:

1. Konstituering. Valg av referent og to til å undertegne protokollen.
2. Årsmelding fra styret.
3. Regnskap med revisors melding.
4. Ansvarsfrihet for styret.
5. Budsjett for kommende år.
6. Innkommende forslag.
7. Valg.

Sameiermøtet ledes av styrets formann/leder eller valgt møteleder. Hvis formann / leder ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

§9
AVSTEMMING

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formann / lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i boligsameie eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring i vedtektene.
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtak ikke i nevnte grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

§10
FULLMAKT

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i neon avstemming på sameiermøte om rettshandel ovenfor seg selv eller som eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§11
STYRET

Til å forstå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 4 – fire – medlemmer, med 4 – fire varamedlemmer. Styrets formann / leder velges særskilt. Funksjonstiden er 2 – to – år.

Styret velger innen sin midte varaformann / nestleder og sekretær.

Funksjonstiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløpet. Maksimal sammenhengende funksjonstid for et styremedlem er 6 – seks – år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst 2 – to – år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets formann, evt av valgt møteleder i dennes fravær.

§12
STYRETS PLIKTER

Styret ansetter, sier opp og avsetter vaktmester og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 4 – fire – ganger i året.

§13
INHABILITET

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i forhandlinger eller avgjørelse av noen spørsmål hvor vedkomme4nde har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse.

§14

BEBOERNES PLIKTER

Beboerne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierne forpliktelser ovenfor boligsameiet.

Boligsameies utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utliknede andeler av fellesutgifter innen 14- fjorten -dager etter påkrav ,ansees som vesentlig mislighold.

Korttidutleie fra 1 januar 2020 er kortidsutleie lov i 60 døgn i året ,maks 30 døgn sammenhengende .

Kamra Overvåkning Kjellere og Garasjer .

§15

For øvrig kommer < Lov om eierseksjon>til anvendelse.

Skyset Boligsameie

Revidert, 26.05.2015

Regler for dyrehold.

I den hensikt å forsøke å bevare et godt bomiljø samtidig sikre barna forsvarlig leke- og utfoldelsesmuligheter på sameiets område, anses det nødvendig å ha dyreholdet innen sameiet i ordnede forhold.

Enhver som ønsker å holde dyr (hund/katt) innen sameiets området, plikter derfor å rette seg etter følgende regler:

1. Den som har hund/katt ved innflytting, MÅ sende fastsatt skjema for registrering til styret omgående.

2. Den som ønsker å anskaffe seg en ny hund/katt, evnt i tillegg til den man har, MÅ sende skriftlig søknad til styret om dette på fastsatt skjema før anskaffelse.

3. Den som har/ønsker å ha hund/katt midlertidlig, for omplassering skal søke/informere styret om dette.

4. Hund/katt skal være ID-merket.

5. Hund/katt skal luftes utenfor sameiets område. Lufting på parkeringsområde er heller ikke tilltatt.

6. Innen sameiets område skal hund/katt føres i bånd. Utover dette gjelder generelle regler for båndtvang.

7. Lufting av hund må ikke overlates til barn eller utenforstående bekjente dersom eieren ikke er helt sikker på at vedkommende har full kontroll over hunden.

8. Det er ikke tilltatt å etterlate hunden alene hjemme eller på balkong, dersom dette medfører bråk eller er til sjenanse for naboene på annen måte.

9. Ved «uhell» på sameiets område, plikter eier/ledsager straks å fjerne ekskrementene og lignende. Det samme gjelder selvfølgelig også ekskrementer og lignende på balkong og i hage.

10. Brudd på disse regler, ansees som brudd på eierens forpliktelser ovenfor sameiet.

11. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å informere besøkende om gjeldende regler for dyrehold i sameiet.

INNKALLING

TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Onsdag 22 april 2026 KL 1900 I FOLKES HUS HAGAN

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1.KONSTITUERING

A. Godkjennelse av fremmøtte sameiere og fullmakter.

B. Valg av møtesekretær.

C. Valg av 2 sameiere til og undertegne protokollen .

D. Spørsmål om møtets lovlige innkalling.

2.Styres redegjørelse 2025..

3.Regnskap for 2025

4.Budsjett for 2026 med 10% økning av fellesutgifter.

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025.

6.Forslag til Årsmøte . Sakene ligger med innkallingen.

7.Valg.

A. 1. Styremedlem for 2 år

B. 2 .Varamedlemmer 2 år

C. Styreleder for 2 år.

Valgkomite 1 År

Åpen time der beboere kan ta opp saker av felles interesse.

Skyset den 8 april 2026 Styret

Gmail **Ivar Svendsen <skysetboligsameie@gmail.com>**

Forslag til neste forsamling

2 e-poster

Stian Granheim <stian.granheim@hotmail.com> 13. januar 2026 kl. 17:41
Til: Ivar Svendsen <skysetboligsameie@gmail.com>

Forslag

4 ladestolper på parkering nær blokk 5 (ved transformator)

Stian Granheim

Sendt fra Outlook for Android

Ivar Svendsen <skysetboligsameie@gmail.com> 14. januar 2026 kl. 18:12
Til: Stian Granheim <stian.granheim@hotmail.com>

Hei Det er i orden jeg tar det inn som forslag vedlegg til Årsmøte
Mvh
Ivar
[Sitert tekst skjult]

FORSLAG TIL ÅRSMØTE ONSDAG DEN 22 APRIL.

I SKYSET BOLIGSAMEIE.

STYRET FEMMER FORSLAG OM ØKNING AV FELLESKOSTNADENE MED 10 % FRA 1 JULI 2026.

NITTEDAL KOMMUNE HAR ØKT AVGIFTER MED

800 000 SIDEN 2023.

SKYSET

DEN 010326.

STYRET.

Årsregnskap 2025 Skyset Boligsameie

Resultatregnskap

Driftsinntekter:	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Innbet. Fellesutgifter		7 764 477	7 056 080	8 174 158
Utleie vaktmesterleiligheten		168 000	168 000	160 884
Utleie barneparken		51 000	51 000	51 000
Gevinst ved slag av traktor				
Garasjeleie/parkering		343 200	343 000	343 400
Refusjon fra strømladere		172 398	198 886	174 000
Diverse inntekter		-15 953	-2 514	
Sum Inntekter		8 483 122	7 814 453	8 903 442
Driftskostnader				
Personalkostnader	2	916 125	920 131	850 000
Gårdslys/varme garasjer		395 838	463 167	300 000
Container/søppeltømming		8 453	5 938	20 000
Snørydding/vinterutgifter		106 183	133 428	100 000
Renhold/trappevask		371 647	354 538	390 000
Anskaffelser	3	20 074	17 345	10 000
Vedlikehold	4	506 007	681 661	350 000
Forretningsførsel	5	91 810	80 152	100 000
Revisjon	6	25 102	25 750	30 000
Bilgodtgjørelse		45 901	41 449	35 000
Kommunale avgifter		2 784 150	2 462 373	3 000 000
Forsikringspremier		509 379	462 270	540 000
Radio - tv anlegg		529 704	522 144	600 000
Avskrivninger	7	144 548	121 726	150 000
Andre kostnader	8	282 036	329 134	300 000
Sum driftskostnader		6 736 957	6 621 206	6 775 000
Driftsresultat		1 746 167	1 193 249	2 128 442
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter		55 302	53 165	0
Kundeutbytte Sparebank 1		7 606	6 444	
Rentekostnader		892 728	604 003	1 045 500
Purregebyrer		261	97	
Sum finansinntekter/-kostnader		830 081	544 491	1 045 500
Årets resultat		**916 084**	**648 758**	**1 082 942**
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital	9	916 084	648 758	1 082 942
Sum disponering av årets resultat		916 084	648 758	1 082 942

Årsregnskap 2025 Skyset Boligsameie

Balanse

EIENDELER	Noter	Utgående balanse 31.12.2025	Inngående balanse 01.01.2025
Anleggsmidler			
Bygninger	7	27 867	27 867
Driftsmidler	7	7 416 480	730 058
Sum Anleggsmidler		**7 444 346**	**757 925**
Omløpsmidler			
Restanser fellesutgifter	10	183 544	105 335
Forskuddsbet kostnader	11	449 353	553 555
Andre korts.fordringe (Chargeup)			13 216
Kontanter		10 000	10 000
Bank		4 904 580	3 912 866
Sum omløpsmidler		**5 547 478**	**4 594 973**
Sum eiendeler		**12 991 824**	**5 352 897**

Årsregnskap 2025 Skyset Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	Utgående balanse 31.12.2025	Inngående balanse 01.01.2025
Egenkapital:			
Egenkapital	9	-2 074 710	-2 990 794
Sum egenkapital		**-2 074 710**	**-2 990 794**
Langsiktig gjeld			
Langsiktig lån	12	14 416 662	7 443 988
Sum langsiktig gjeld		**14 416 662**	**7 443 988**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		388 069	621 591
Forskudd fellsutgifter	10	38 828	3 173
Skyldig off. myndigheter		59 821	55 274
Påløpne renter		87 646	143 145
Annen kortsiktig gjeld	13	75 508	76 520
Sum kortsiktig gjeld		**649 872**	**899 703**
Sum gjeld		**15 066 534**	**- 8 343 691**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**12 991 824**	**- 5 352 897**

Nittedal 19.03.2026

I styret for Skyset Boligsameie

Ivar Svendsen
Styreleder

Ove Sæther
Styremedlem

Bjørn Sand
Styremedlem

Kim Andre Flåtten Grindalen
Styremedlem

NOTER 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og i tråd med norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk.
Regnskapslovens regler for små foretak er fulgt.

Skattetrekk
Det er satt av Kr. 34.299 til dekning av skyldig skattetrekk

Klassifisering:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Note 2 – Personalkostnader

5000 Lønn	571 800
5005 Overtid	2 400
5020 påløpne feriepenger	75 580
5252 Ulykkesforsikring	1 175
5253 Yrkesskadeforsikring sk.pl del	2 820
'5390 Annen oppg.godtjørelse (tlf)	4 392
5395 Kontorgodgjørelse	1 800
5290 Motkonto gruppe 52	-7 212
5330 Godtgj. til styret	120 000
5410 Arbeidsgiveravgift	100 382
5411 Arb.g.avg. Påløpte feriepenger	10 573
5510 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	10 572
5920 Yrkesskadeforsikring	5 266
5900 Gave til ansatte	16 020
5990 Annen personalkostnad	556
Sum	**916 125**

Gave til ansatte er gavekort i julegave.

Godtgjørelse til styret utgjorde i 2025 Kr. 120.000,-
Selskapet har 3 ansatte på deltid, noe som utgjør 1,0 årsverk.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Note 3 Anskaffelser

6570 Arbeidstøy	20 074
Sum	**20 074**

Note 4 Vedlikehold

6600 Vedlikehold bygninger	216 973
6610 Vedlikehold garasjer	96 576
6615 Vedlikehold rør vvs	5 262
6620 Vedlikehold utstyr	32 786
6630 Vedlikehold uteanlegg	27 199
6640 Vedlikehold elektrisk	58 646
6655 Vedlikehold drift maskiner	55 677
6690 Vedlikehold annet	12 888
Sum	**506 007**

Note 5 Forretningsførsel

6705 Honorar Sandberg Regnskap	91 810
Sum	**91 810**

Note 6 Godtgjørelse til revisor

6701 Revisjonshonorar	25 102

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 7 – Avskrivninger

	Ladeanlegg el-biler	Vaktmester-leil.	Plentraktor	Kramer traktor	Rørfornyelse	Totalt
Anskaffet år	2020	1986	2015	2022	2025	
Antatt levetid			10	10	50	
Akkumulert kostpris 01.01.	331708,5	27 867	92 500	695 000		1 147 075
+Tilgang 2025		-			6 830 969	6 830 969
Akkumulert kostpris pr. 31.12	331 709	27 867	92 500	695 000	6 830 969	7 978 044
Samlede avskrivninger 01.01	161 160	-	83 196	144 792	-	389 148
Avskrivninger 2025	42 976		9 250	69 552	22 770	144 548
samlede avskrivninger 31.12.	204 136		92 499	214 344	22 770	533 749
Avgang 2025						
Bokført 31.12	127 573	27 867	-	480 656	6 808 199	7 444 346
Årets avskrivninger	42 976		9 250	69 552	22 770	144 548

Vaktmesterleiligheten er bolig og avskrives således ikke.
Ladeanlegget er ferdigstilt og avskrives over 7 år.

Note 8 - Andre kostnader

6280 Dugnad	10 827
6490 Annen leiekostnad	6 550
6420 Leie datasystemer	50 112
6510 håndvertøy	-
6540 Inventar	16 460
6550 Driftsmaterialer	19 461
6687 egenandel forsikring	-
6790 17 mai spilling	5 000
6800 Rekvisita styret	25 979
6810 Data/edb kostnad Chargeup	8 521
6820 Trykksak	-
6900 Mobiltelefon	20 489
6940 Porto	5 000
7000 Drivstoff/olje maskiner	19 498
7040 forsikring maskiner	14 896
7140 Reisekostn. Ikke oppg. Pliktig	3 150
7420 Gaver	400
7700 styre og årsmøte	26 215
7750 Eiendomsskatt	3 171
7770 Bank og kortgebyrer	14 613
7772 Gebyr Inkassobyrå	602
7790 Diverse utgifter	31 092
Sum andre kostnader	**282 036**

Note 9 - Egenkapital

	EK pr. 01.01.	Endringer	EK pr. 31.12
Opptjent egenkapital			
Overført sameiekapital	-2 990 794	916 084	-2 074 710
Sum opptjent egenkapital	**-2 990 794**	**916 084**	**-2 074 710**
Sum egenkapital	**-2 990 794**	**916 084**	**-2 074 710**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 Felleskostnader

Til gode fellesutgifter 31.12	183 544
Forskuddsbet. Fellesutgifter 31.12	38 828

Note 11 Forskuddsbetalte kostnader

Forsikringer	134 716
Radio & Tv-anlegg 1 kvartal 2026	150 696
Renovasjon jan feb 26	163 941
Sum	**449 353**

Note 12 - Langsiktig lån

Kreditor	Sparebank 1
Lånenummer	1829.19.52905
Lånetype	annuitet
Opptaksår	2025
Løpetid	15 år
Rentesats p.t.	7,15 %
Beregnet innfridd	01.05.2040
Opprinnelig beløp	15 000 000
Lånesaldo 01.01.	
Avdrag i perioden	583 338
Lånesaldo pr. 31.12	**14 416 662**
Saldo 5 år frem i tid:	9 416 622

Lånet er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar /sikkerhet for låneopptaket.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

2920 Skydig feriepenger	75 508
Sum	**75 508**

BLOM & FOSSAN
statsautoriserte revisorer

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Skyset Boligsameie.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skyset Boligsameie som viser et overskudd på kr 916.084. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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

BLOM &
FOSSAN
statsautoriserte revisorer

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkelt vis 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

Strømmen, 10.03.2026
Blom & Fossan AS

Gunnar Fossan
statsautorisert revisor

Styres redegjørelse
Skyset boligsameie 2025

Styret 2025

Styreleder:	Ivar Svendsen	1 D på valg
Styremedlemmer:	Ove Sæther	5 E Ikke på valg
	Bjørn Sand	1 A ikke På valg
	Kim Andre Grindalen	1 C på valg
Varamedlemmer:	Tage Godtland	5 F ikke På valg
	Linda Stoll	5 B ikke På valg
	Espen Olsen	3 D på valg
	Arne Olstad	5 F på valg
Valgkomité:	Eli Møll	1 C
	Randi Kidd	1 C

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen med og til beste for seksjonseiere. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø mer enn hva vanlig for denne virksomhet.
Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nye ansettelser.

Møter
Det har vært avholdt 1 ordinært sameiermøte (24 april 2025) og 10 styremøter i 2025.

Eiendommen
Vedlikehold i 2025
. Oppstart av rørfornying av alle avløp 5 Mai og sluttført i oktober 2025 168 leiligheter Sprøytig , 20 stammer Strømpe med Grenforsterker 3 stk bunnledninger Strømpe og sprøyting. Vi har satt opp skilt 3 stk i skysetveien Møteplass ved brann /evakuering .Tegnet ny strømavtale med Fortum vi har spottpris på den avtalen ,Vi har også inngått avtale om norgespris på alle blokkene.Montert tak over billadere i blokk 3.Prisen på ladding er kr 2,50 kwh Nye vannmålere er satt inn i november 2025 i alle blokkene .Billader i blokk 3 er skiftet på garanti .

Vedlikehold 2025 2030
,Asfalt legges parkeringsplass mellom blokk 1 og 3 .. Skifte inn noen plater i endevegger .blokk 5 .Skifte panel på sykkelskurene baksiden på alle sykkel skurene .Utskifting av plater i toppetasjer . En del arb bak sykkel skur i blokk 3.Drenering utenfor blokk 5. Rensing av ventilasjonsanlegg i alle blokkene .Kjeller dør i 1 D skiftet, Neste rehabilitering blir tak nedløp 10 stk .

Strøm og Vannforbruk i 2025.

Strømforbruket i 2025 var på 217 000 kwt .Vann forbruket i 2025 er 12940m3.

Økonomi

Renten på rehabiliteringslånet (Spare Bank 1) til sameiet var ved årsskiftet 7,150 %.

Egenkapitalen etter overføring av årets overskudd er negativ med kr. 2 0074 710 Dette skyldes rehabiliteringsarbeidene som ble gjennomført i 2005 og 2006, og som er finansiert ved opptak av lån. Renter og avdrag vil bli dekket av innbetaling av fellesutgifter fra sameierne.
Styret anser at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.
Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskap

Brann sikkerhet.

Husk på at på kjøkken siden må det ikke settes noe foran den luken som er rømningsvei.
Styret henstiller alle sameiere å sjekke Røykvarslere og Brannslokkere i leiligheten.

Forsikring av bygning og utstyr

Beboere må selv sørge for å tegne egen innbo og løsøreforsikring.
Boligsameiet har sine forsikringer hos Fremtind Forsikring AS Kunde nr 2354508 Ring 02300 ved skade. Egenandelen på skade er på kr 25000 fra juli 2025.

Vannlekkasjer

Beboere skal melde fra straks til forsikringsselskapet Fremtind Forsikring AS når vannlekkasjer/skade oppdages. .

Trappevask

. Det er Østlandske Rengjøring som vasker nå . .Leko Matter skifter matter i oppgangen .Om vinteren hver 2 uke om sommeren hver 4 uke.

Husorden.

. ,.Styret ber beboere etterleve gjeldende husordensregler .og REGLER FOR DYREHOLD .

Søppeltransport

Ivar Svendsen har kjørt 167 lass til Bøler avfall stasjon og andre stasjoner ..

Kabeltv.

. Kabel tv vi betaler kr 600 000 pr år.

Nye Sameiere

8 overdragelser av leiligheter i 2025.

Vaktmesterleiligheten

Sameiet har utleiekontrakt på den fra 1505 2025.

Barnehagen

Sameiet har utleieavtale med Parken Barnehage V/ Inger-Lise Melby.
Barnehagen er selv ansvarlig for drift og uteområder
Ny kontrakt fra den 01012024.Der er en indeksregulert med 6 %.

Parkering på boligsameiets område
Styret henstiller alle til å følge regelverket for dette og oppsatte skilt.

.

Dugnad
Det ble gjennomført dugnader i alle 3 blokkene i 2025.
Det ble utført god innsats av de få som bidro, styret oppfordrer til deltagelse på dugnadene.

-

Vaktmester
En stor takk til Arne og Kim Andre for meget bra utført arbeid i 2025.
Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt ansettelsesforholdet som er i strid med arbeidsmiljølov.

17 mai
Tradisjonen tro spilte Søndre Nittedal skolekorps for oss.

Traktor og utstyr
Vanlig service og EU kontroll er ut ført.

Snørydding. Der rydder Jon Arild Huseby.

Forretningsfører
Sameiets forretningsfører er Sandberg Regnskap AS der Daglig leder er Cathrine H Sandberg tlf 46 68 07 78. Holder til i Arcus-bygget.på Gjelleråsen Besøksadresse Destilleriveien 11 14 81 Hagan postadr Postboks 64 1483 Hagan.

Hagan 10 Mars 2026

Ivar Svendsen	Bjørn Sand	Ove Sæther	Kim Andre Grindalen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

SKYSET BOLIGSAMEIE.
PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

ONsdag 22 April 2026 KL 1900 I FOLKETS HUS 1481 HAGAN.

Styreleder Ivar Svendsen åpnet møtet og ønsket velkommen.

Fra styret møtte:

Ivar Svendsen, Bjørn Sand, Ove Sæther, Kim Andre Grindalen

Sandberg Regnskap AS var representert ved Jørn O. Sandberg.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1.KONSTITUERING

A) Godkjennelse av fremmøtte sameiere og fullmakter.

Tilstede var 27 sameiere, I tillegg var 5 sameiere representert ved fullmakt.

Totalt 32 stemmeberettigede. De fremmøtte sameiere og fullmakter ble godkjent.

B) Valg av møtesekretær.

VEDTAK Jørn Sandberg

C) Valg av 2 sameiere til å medundertegne protokollen.

VEDTAK: Tage Godtland og Håkon Østby

D) Spørsmål om møtets lovlige innkalling.

VEDTAK: Godkjent

2. STYRETS REDEGJØRELSE 2025.

Styrets redegjørelse for 202 ble gjennomgått av:

VEDTAK: Godkjent

3.REGNSKAP FOR 2025.

VEDTAK: Godkjent

4. BUDSJETT FOR 2026.

VEDTAK: Godkjent

5. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR FOR 2025

VEDTAK: Godkjent Kr. 140.000,-

6. FORSLAG

1. Styrets forslag om 10% økning i fellesutgifter fra 01.07.26
VEDTAK: Godkjent

2. Forslag om 4 ladestolper på parkeringen nær blokk 5.
VEDTAK: Avslått

7.VALG.

Etter avholdt valg er Styret og valgkomiteens sammensetning som følger:

Styreleder	**:** Ivar Svendsen	1D	Valgt for 2 år
Styremedlem	**:** Kim-Andre Grindalen	1C	Valgt for 2 år
Styremedlem	: Ove Sæther	5E	Ikke på valg
Styremedlem	**:** Bjørn Sand	1A	Ikke på valg
Varamedlem	**:** Arne Olstad	5F	Valgt for 2 år
Varamedlem	**:** Veronika Caspersen	1E	Valgt for 2 år
Varamedlem	**:** Tage Godtland	5F	Ikke på valg
Varamedlem	**:** Linda Stoll	5B	Ikke på valg

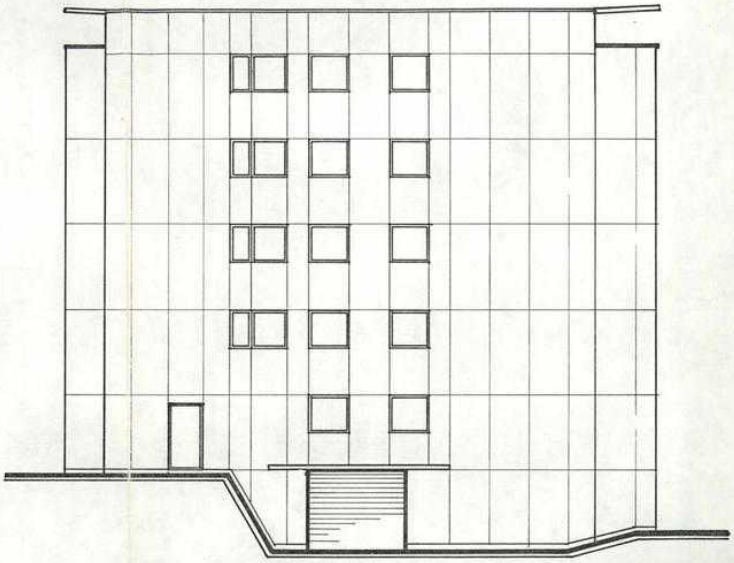
Valgkomite for 1 år: Eli Møll 1Cog Randi Kidd 1C

Protokollen opplest og vedtatt.

Hagan, 22.04.26

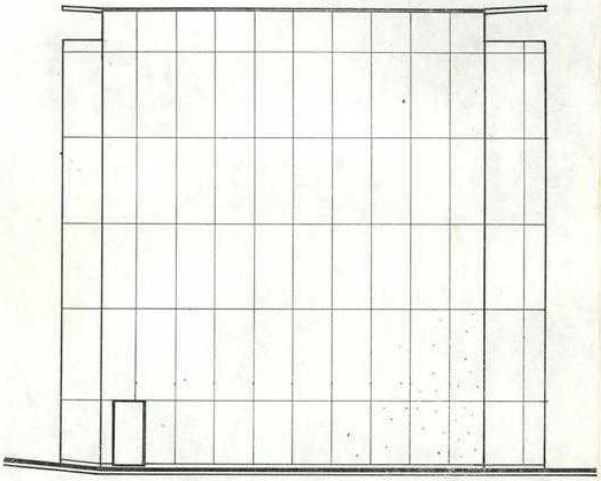
Tage Godtland Håkon Østby

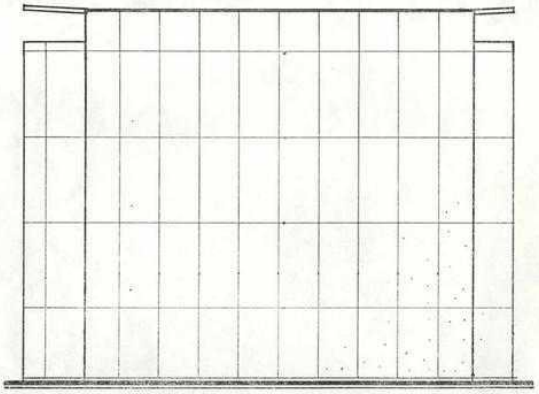
/Sign/ /Sign/



NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
01439 22.05.89
Arkiv: | S.beh. | Kass.

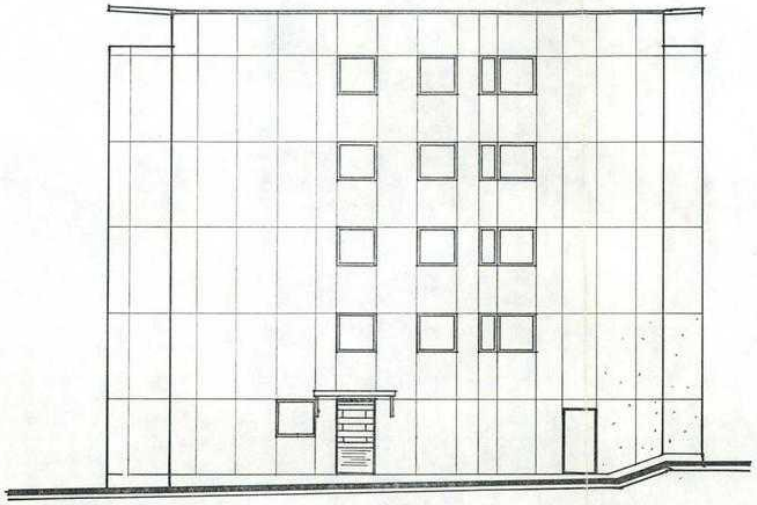
SKYSET BOLIGSAMEIE	mål 1 : 100
SKYSETVEIEN 5,	dato 10. 88.
FASADEFORSLAG MED STENIPLATER	tegn.nr. 1. 3 fasade





NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
.0139 22.03.89
Arkiv: S.beh Kass

SKYSET BOLIGSAMEIE	mål 1 : 100
SKYSETVEIEN 3.	dato /10 – 88
FASADEFORSLAG MED STENIPLATER	tegn.nr 1 1 fasade

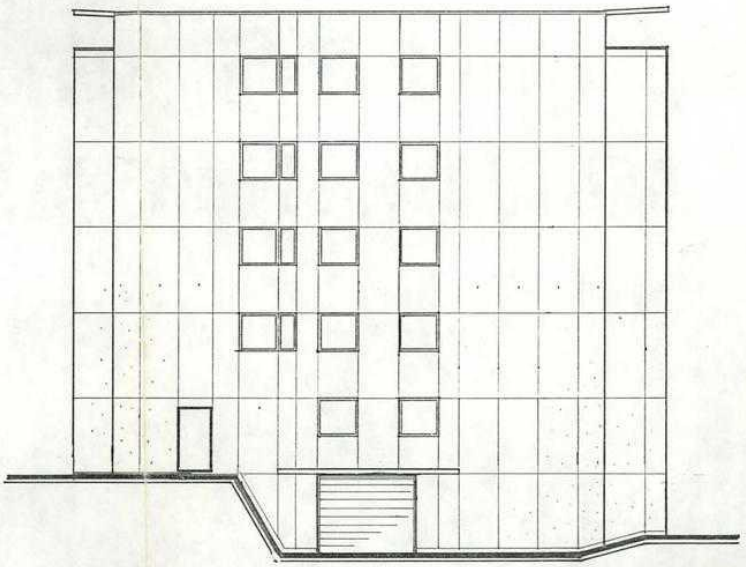


NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
01439 22.05.09

Arkiv:	S.beh.	Kass.

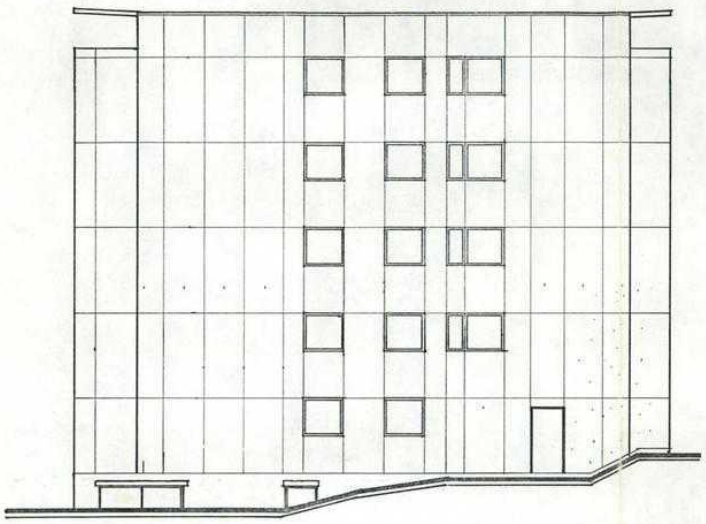
SKYSETV. BOLIGSAMEIE	mål 1 : 100
SKYSETVEIEN 5.	dato 10.88
	tegn nr. 1.5
FASADEFORSLAG MED STENIPLATER	fasade

200% x 3



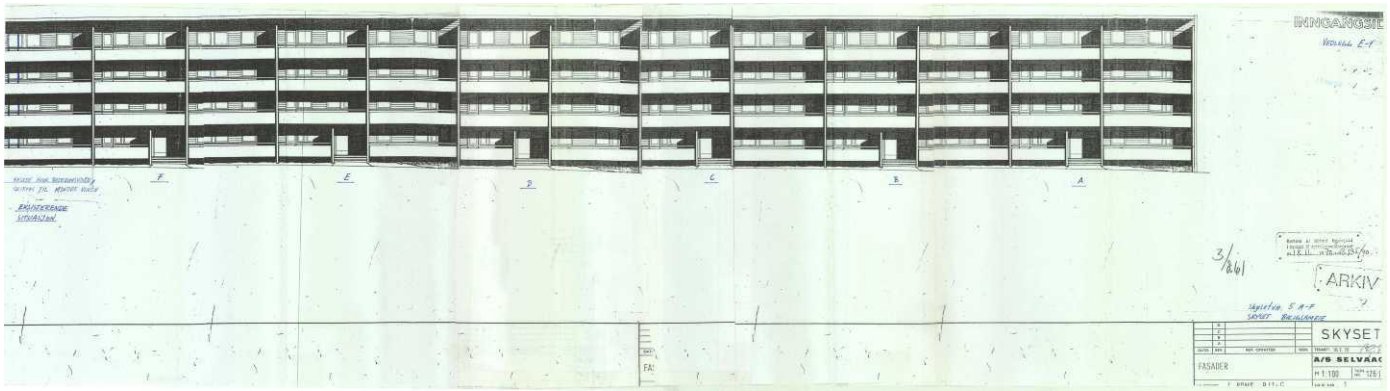
NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
01439 22.05.89
Arkiv: | S.beh. | Kass.

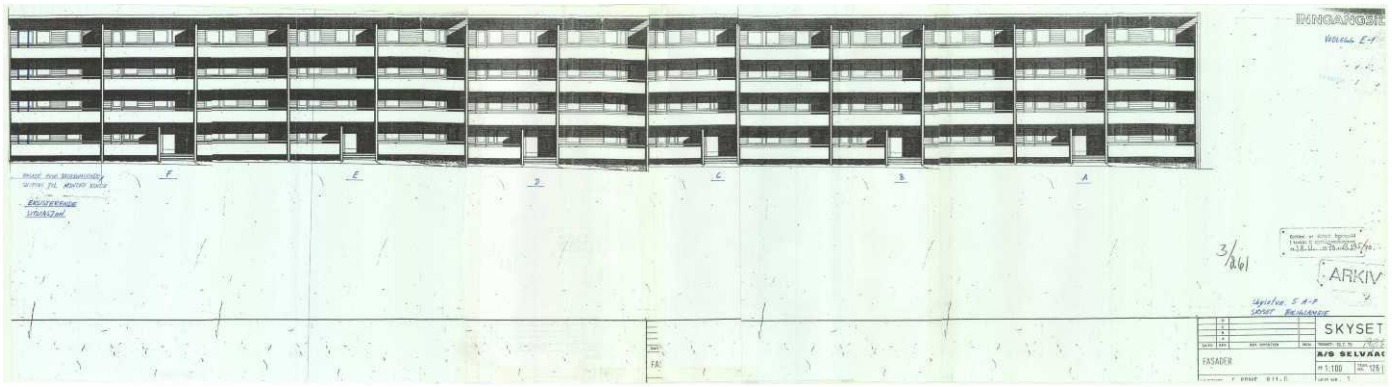
SKYSET BOLIGSAMEIE	mål 1:100
SKYSETVEIEN 1.	dato 10.88.
FASADEFORSLAG MED STENIPLATER	tegn. nr. 1.2 fasade



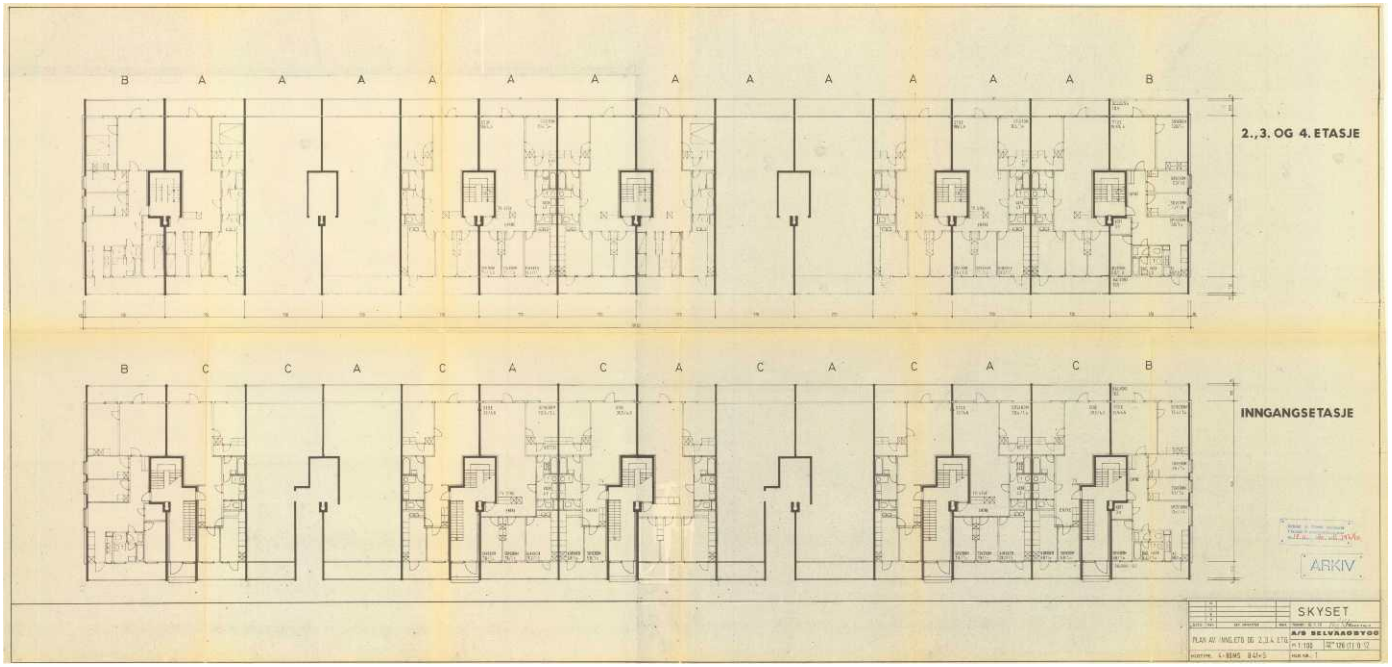
NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
01439 22.03.89
Arkiv: Saksbeh. Kass

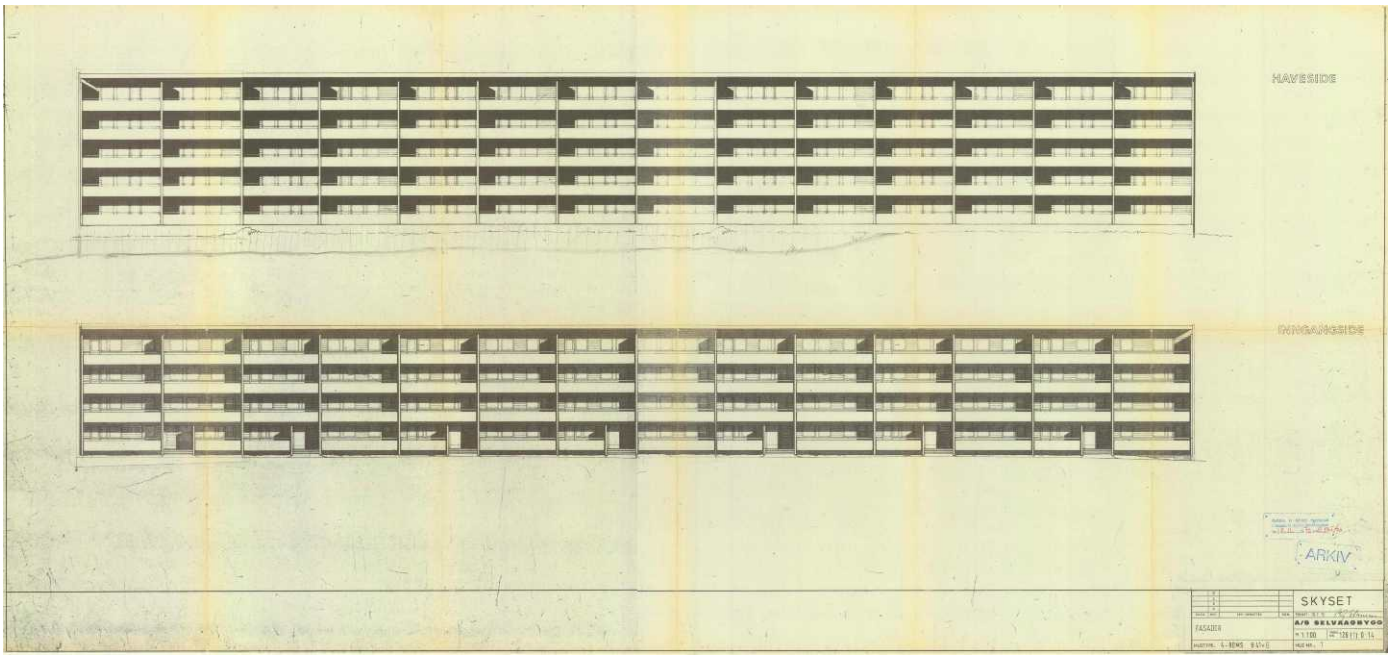
SKYSÉT BOLIGSAMEIE	mål 1 : 100
SKYSETVEIEN 1.	dato 10.88
FASADEFORSLAG MED STENIPLATER	tegn nr. 1.4 fasade


INNGANGSE
F
E
D
C
B
A
ARKIV
SKYSET
FASADER
1:100


F
E
D
C
B
A
ARKIV
SKYSET
FASADER


NY LØSNING
VEDLEGG E-4
NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
3.1.06


B A A A A A A A A A A A A B
2., 3. OG 4. ETASJE
B C C A C A C A C A C A C B
INNGANGSETASJE
ARKIV
SKYSET
AS SELVAAGBYGG

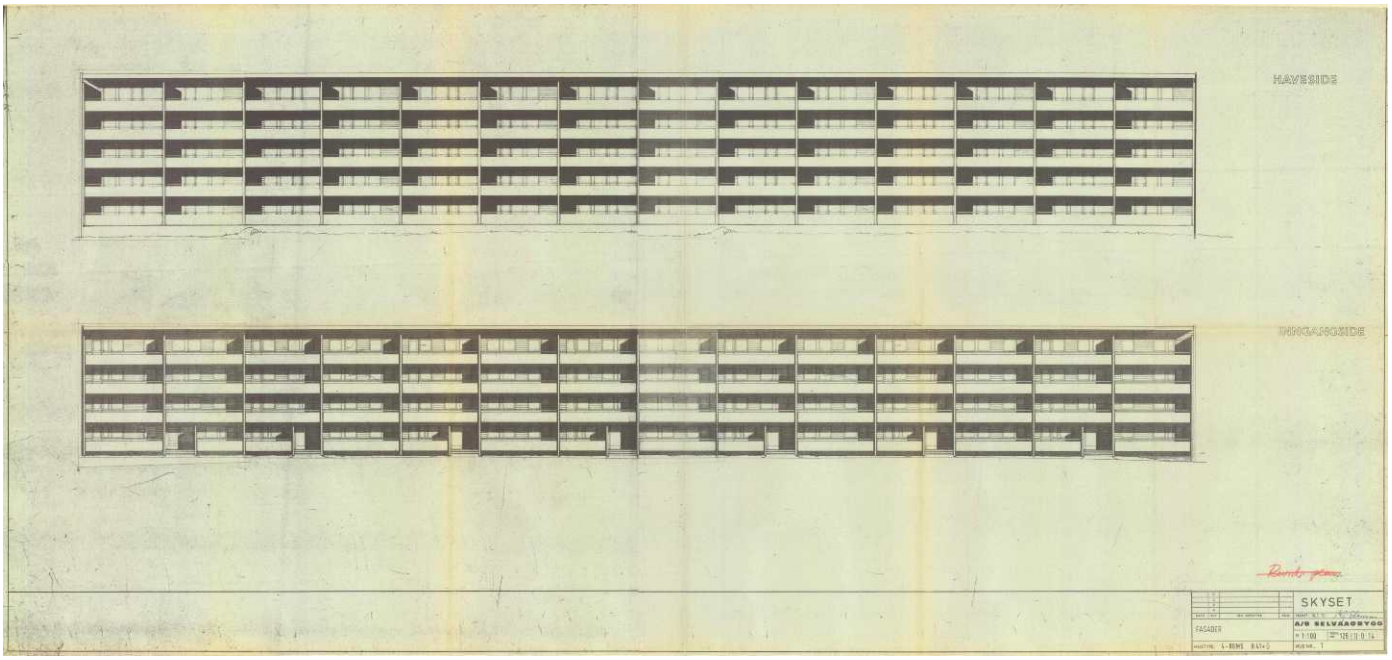


ARKIV

SKYSET

FASADER

A/S SELVAAGBYGG


HAVESIDE
INDGANGSSIDE
SKYSET
FASADER
A/B SELVAAGBYGG
1:100

ARKIV

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Handelsflåtens Borettslag
v/Adv. J.O.Jensen
Christiania Bank & Kredittkasse
Stortorvet 7
OSLO 1

Journalnr.
118/70
Dato, avsluttende synsforr.
Brev av 28.9.73.

Arbeidssted	Skyset, gnr. 3, bnr. 261, 1480 Slattum
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	3 stk. boligblokker med 168 leiligheter.
Byggherre	Handelsflåtens Borettslag v/Adv. J.O.Jensen Christiania Bank & Kredittkasse, Oslo
Byggemelder	A/S Selvaag Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Ansvarshavende	O.ing. K.Konrad Hansen, c/o Selvaag Bygg

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Nittedal den 16.10.1973.

for Bygningssjefen, Alf Ravatn, avd.ing.

K. Hauge.
Knut Hauge, bygn.kontr.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

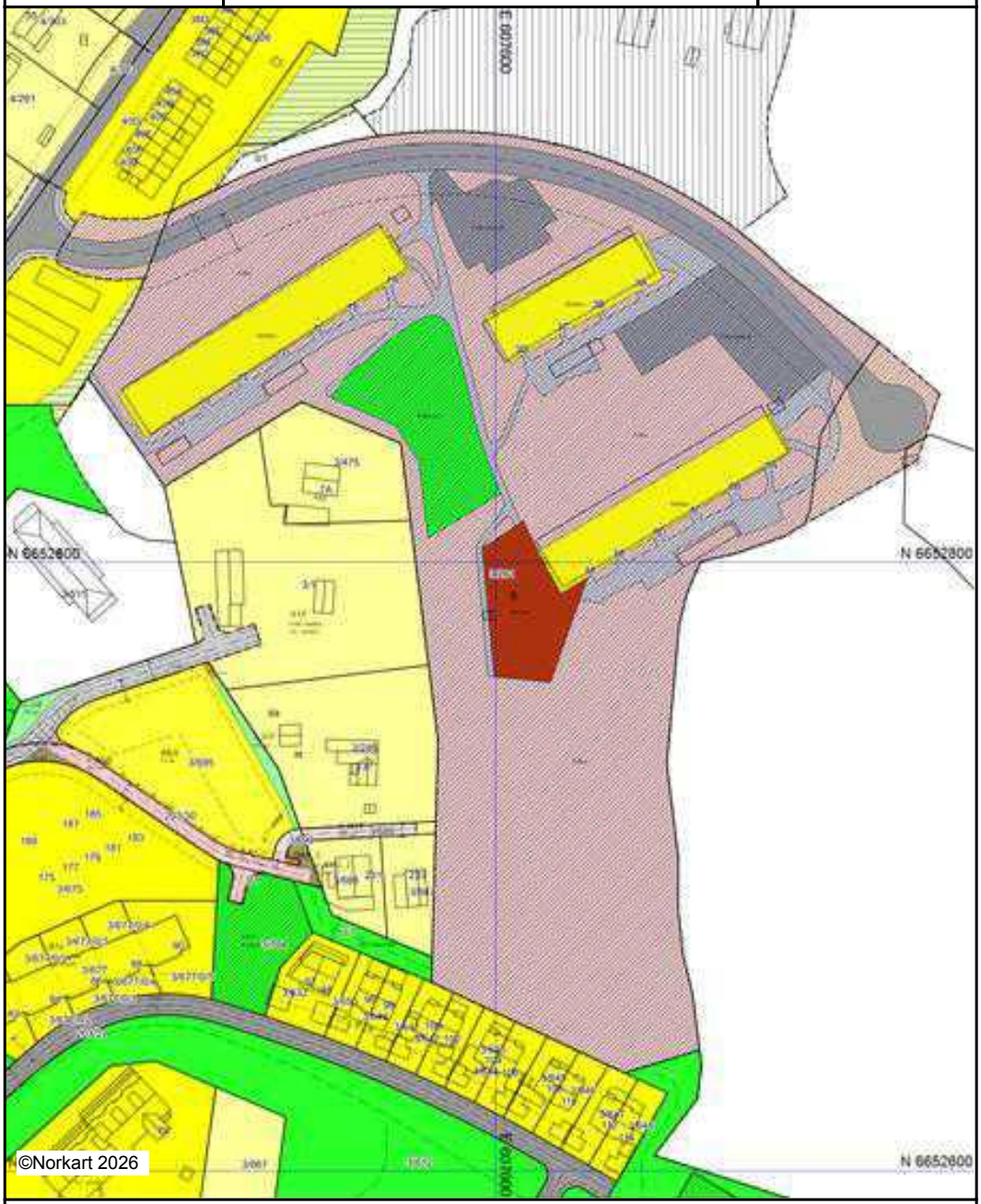
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/261/0/39
Adresse: Skysetveien 1B
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

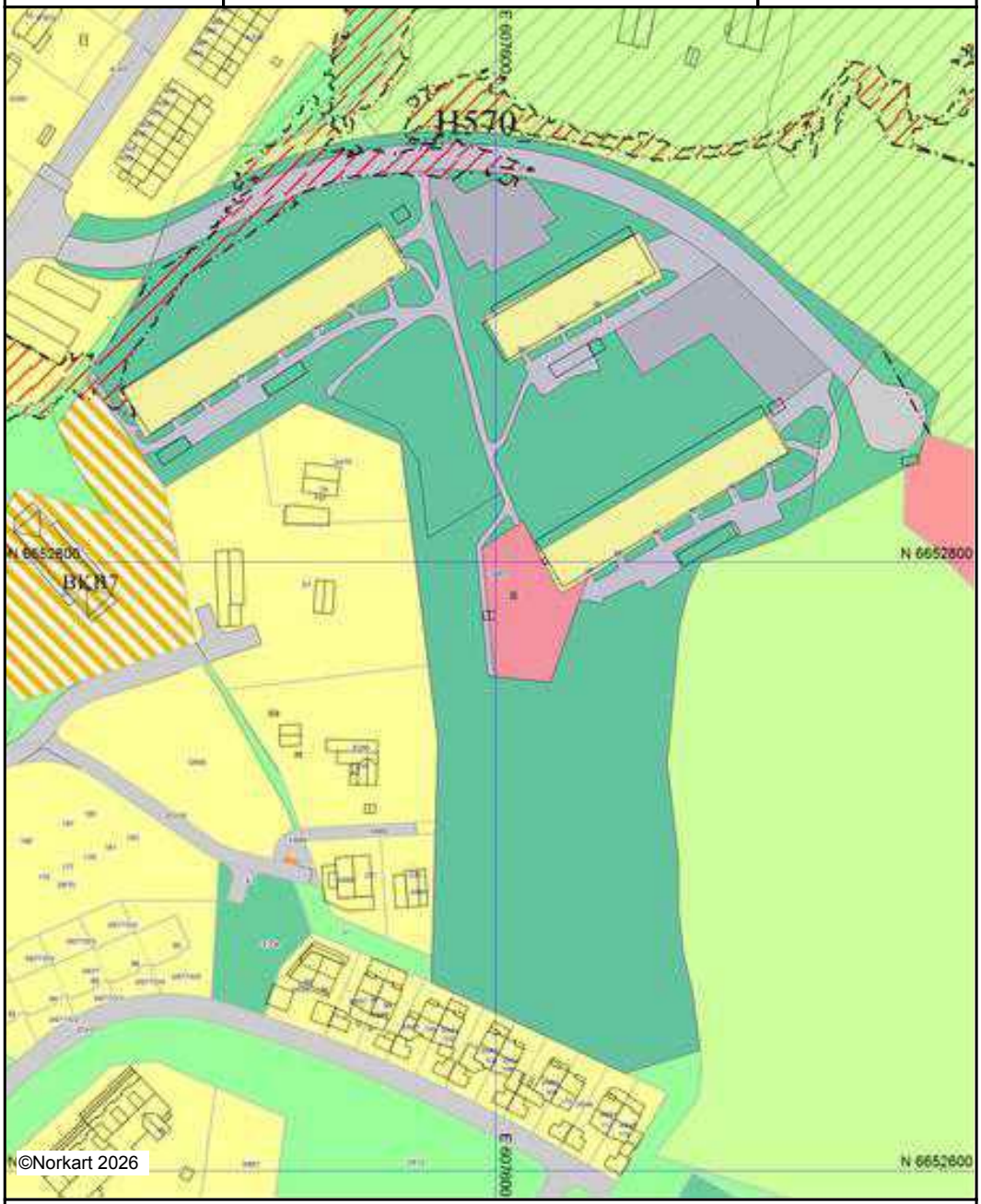
Nittedal kommune

Kommuneplan

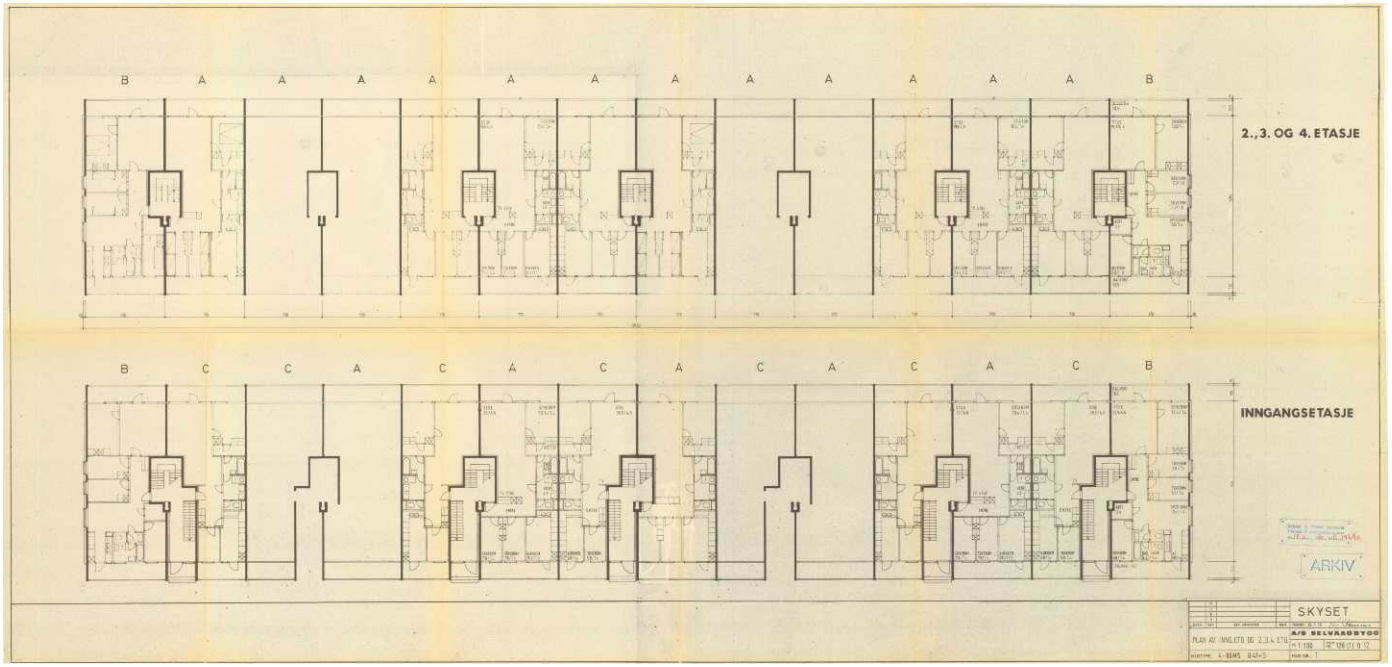
Eiendom: 3/261/0/39
Adresse: Skysetveien 1B
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


B A A A A A A A A A A A A B
2., 3. OG 4. ETASJE
B C C A C A C A C A C A C B
INNGANGSETASJE
ARKIV
SKYSET
A/S SELVAAGBYGG

47 04 726113

FROM 47-04 726222

Mottatt 24 NOV. 1992

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
0 28354 15.11.91
Arkiv 6V3 36y J.nr

TINGLYST
10 DES. 1992
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 14910/92

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av g.nr. 3 , br.nr. 261 ,
gir herved Nittedal kommune følgende rettigheter:

1. Rett til uten erstatning å legge og ha liggende ledningsanlegg med tilhørende kummer og anvisningsskilt over min/vår eiendom i en lengde av ca. 120 meter etter den i marken utstukne trasé og i samsvar med det som vist på ovenfor nevnte kart.

2. Rett til å utføre det nødvendige tilsyn, vedlikehold og/eller de forandringer og fornyelser kommunen finner påkrevet.

3. Rett til nødvendig adkomst til og langs anlegget til enhver tid.

4. Det kan ikke føres opp bygning eller noen slags anlegg over ledningene eller kummene innenfor en avstand av 2 meter til begge sider av disse, regnet fra ledningens midtlinje eller kummens kant. Innen dette belte må eiendommene heller ikke nyttes slik at ledningene, kummene eller deres utstyr utsettes for skade eller fare, f.eks. ved graving, planering eller annen virksomhet. Det må heller ikke utenfor dette belte foretas sprengning eller andre arbeider på slik måte at skade eller fare for anlegget kan oppstå.

5. Eventuell skade og ulempe ved senere vedlikeholdsarbeider og/eller forandringer blir å erstatte ved rettslig skjønn hvis minnelig ordning ikke oppnås.

Dokn: 14910 Tinglyst: 10.12.1992 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nittedal, den 11/11 1991

Ivar Svendsen
Skjøteinnehaver
SKYSET BOLIGSAMEIE

Til vitterlighet:
1. Stig Roar Punnerud
2. Inger Steen

IVAR SVENDSEN
Skysetveien 1 D
1481 HAGAN

6.

Skyset, 12. november 1991

Nittedal kommune

LEGGING AV LEDNINGSNETT OVER EIENDOM G NR 3 BR NR 261

Styret i Skyset Boligsameie har i møte 11. november d.å. behandlet ovennevnte søk og vedtatt følgende:

Vi gir tillatelse på den betingelse at eksisterende standard opprettholdes, samt at nødvendig etterfylling og såing foretas etter ett år.

Med hilsen

for Skyset Boligsameie

Berit Evenstad

Berit Evenstad
sekretær

Bnr. 5045/ 1971. Dbf. 15/10. 1971.
Stpl. av emb. idag med kr. 10.-

ERKLÆRING

Undertegnede, som eier og skjøteinnehaver av matr. nr.
....Handelsflåtens Boligbyggelag A/L.....
g.nr. .....3..... b.nr. .....261.....
avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som
hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten
Nittedal vann- og kloakkvesenets samtykke.

Undertegnede, som eier og skjøteinnehaver av matr. nr.
.....
g.nr. 3..... b.nr. .....261.....
gir fremtidig utskilte parsell
g.nr. .....3..... b.nr. .....1 Skyset Gård.....
rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger
over min parsell om nødvendig samt fremtidig rett til
vedlikehold av de ledninger som måtte legges. Eierne er
solidarisk ansvarlig for vedlikehold av de ledninger
som anlegges felles.

Nittedal vann- og kloakkvesen har rett til, når som helst,
å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette
ansees nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner
eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg
respektert.

HANDELSFLÅTENS BOLIGBYGGELAG A/L HANDELSFLÅTENS BOLIGBYGGELAG
....
Oscar Hauge / Hans Arisholm
....
nestformann styremedlem
Skjøteinnehaver Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og
gebyr kr. ..... betalt.

Strømmen
Oslo byskriverembete ...14/10... distrikt .....19.71.

20.- 15/10 71.

Dnr. 321/1971. Dbf. 22/1.1971.

E R K L Æ R I N G

Tilfluktsrommet som anlegges i blokk 1 (3) på en parsell av eiendommen gnr. 3, bnr.261 i Nittedal skal disponeres av beboerne i blokkens 1, 2 og 3, som oppføres på parsellen ifølge godkjent reguleringsplan. Denne bruksrett tinglyses som heftelse og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndighetene i Nittedal.

Oslo , 23/12-1970.

.....

Undertegnede hjemmelsinnehaver samtykker herved i tinglysning av ovenstående erklæring.

Oslo, 23.12.1970.

HANDELSFLÅTENS BOLIGBYGGELAG A/L

.....

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
25.03.86 02850
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT
Ragnhild Flammen

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 3	Bnr. 261	Fnr.	Kommune Nittedal

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Handelsflåten Borettslag III under avvikling	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har meddelt at [redacted] i § 5 nr. 4, tredje [redacted] og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 36401	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 36401
1	2	3	1	2	3
1	B	179	21	B	208
2	B	148	22	B	248
3	B	148	23	B	208
4	B	160	24	B	248
5	B	148	25	B	208
6	B	160	26	B	248
7	B	148	27	B	208
8	B	160	28	B	264
9	B	148	29	B	264
10	B	160	30	B	248
11	B	148	31	B	248
12	B	160	32	B	248
13	B	148	33	B	248
14	B	179	34	B	248
15	B	264	35	B	248
16	B	208	36	B	248
17	B	208	37	B	248
18	B	248	38	B	248
19	B	208	39	B	248
20	B	248	40	B	248
Sum teller skal stemme med nevner		fortsetter	Sum teller skal stemme med nevner		fortsetter

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

7. Supplerende tekst

Boligsameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90%av lånetakst, avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Blokkene har ikke loft.

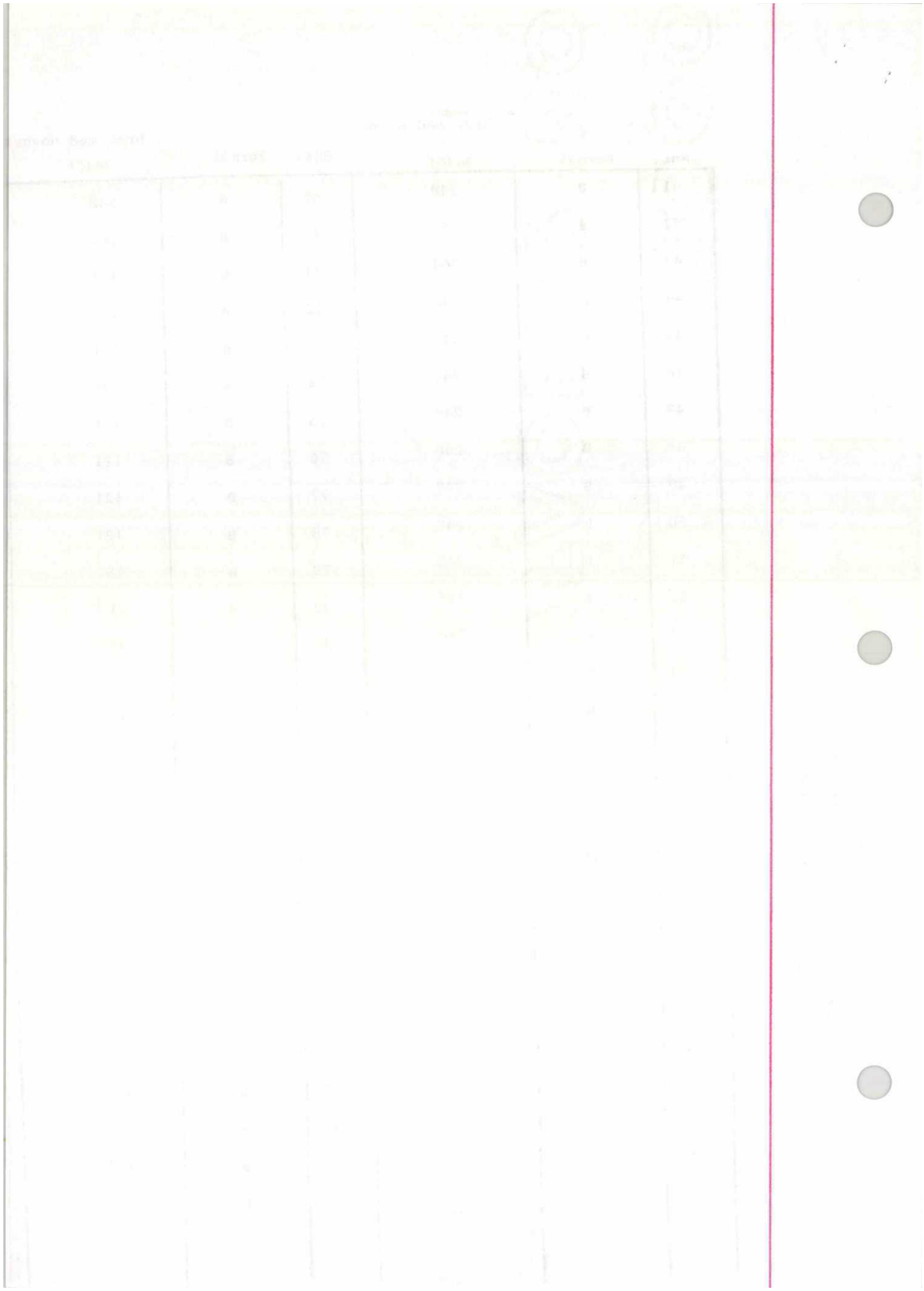
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Handelsflåten Borettslag III under avvikling

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Eiendomsbestyrelsen, Kreditkassen	Kongensgate 33,0153 Oslo 1,	48 51 31

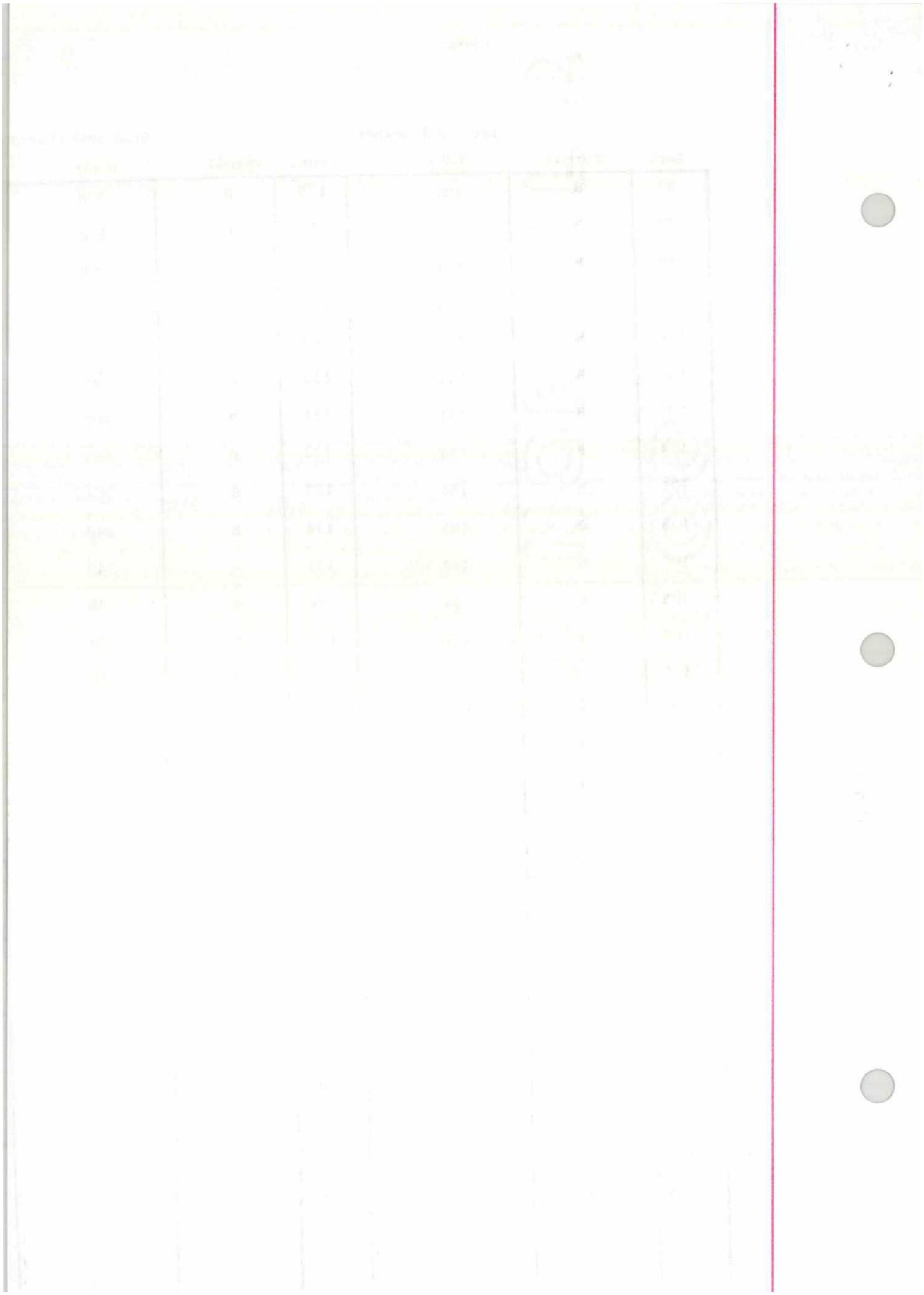
Snr.	Formål	Brøk med nevner 36401	Snr.	Formål	Brøk med nevner 36401
41	B	248	69	B	248
42	B	264	70	B	264
43	B	264	71	B	121
44	B	248	72	B	121
45	B	248	73	B	121
46	B	248	74	B	121
47	B	248	75	B	121
48	B	248	76	B	121
49	B	248	77	B	121
50	B	248	78	B	121
51	B	248	79	B	187
52	B	248	80	B	187
53	B	248	81	B	187
54	B	248	82	B	187
55	B	248	83	B	187
56	B	264	84	B	187
57	B	264	85	B	187
58	B	248	86	B	187
59	B	248	87	B	194
60	B	248	88	B	194
61	B	248	89	B	194
62	B	248	90	B	194
63	B	248	91	B	194
64	B	248	92	B	194
65	B	248	93	B	194
66	B	248	94	B	194
67	B	248	95	B	194
68	B	248	96	B	194

Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



Snr.	Formål	Brøk med nevner 36401	Snr.	Formål	Brøk med nevner 36401
97	B	194	125	B	208
98	B	194	126	B	248
99	B	194	127	B	208
100	B	194	128	B	248
101	B	194	129	B	208
102	B	194	130	B	248
103	B	194	131	B	208
104	B	194	132	B	264
105	B	194	133	B	264
106	B	194	134	B	248
107	B	194	135	B	248
108	B	194	136	B	248
109	B	194	137	B	248
110	B	194	138	B	248
111	B	148	139	B	248
112	B	160	140	B	248
113	B	148	141	B	248
114	B	160	142	B	248
115	B	148			
116	B	160	143	B	248
117	B	148	144	B	264
118	B	160	145	B	264
119	B	148	146	B	248
120	B	179	147	B	248
121	B	264	148	B	248
122	B	208	149	B	248
123	B	208	150	B	248
124	B	248	151	B	248

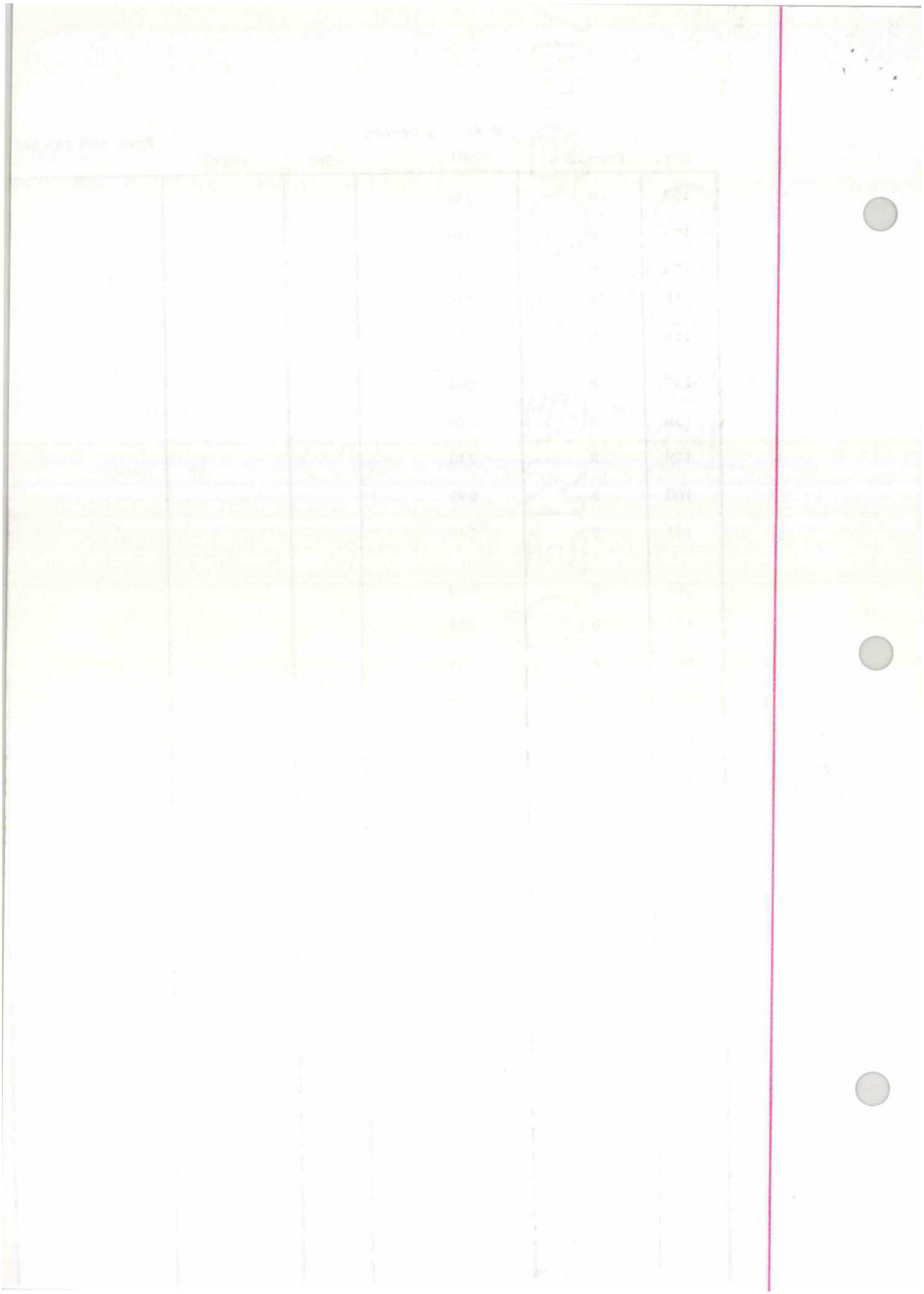
Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



Snr.	Formål	Brøk med nevner 36401	Snr.	Formål	Brøk med nevner
152	B	248			
153	B	248			
154	B	248			
155	B	248			
156	B	264			
157	B	264			
158	B	248			
159	B	248			
160	B	248			
161	B	248			
162	B	248			
163	B	248			
164	B	248			
165	B	248			
166	B	248			
167	B	248			
168	B	264			
		= 36401			

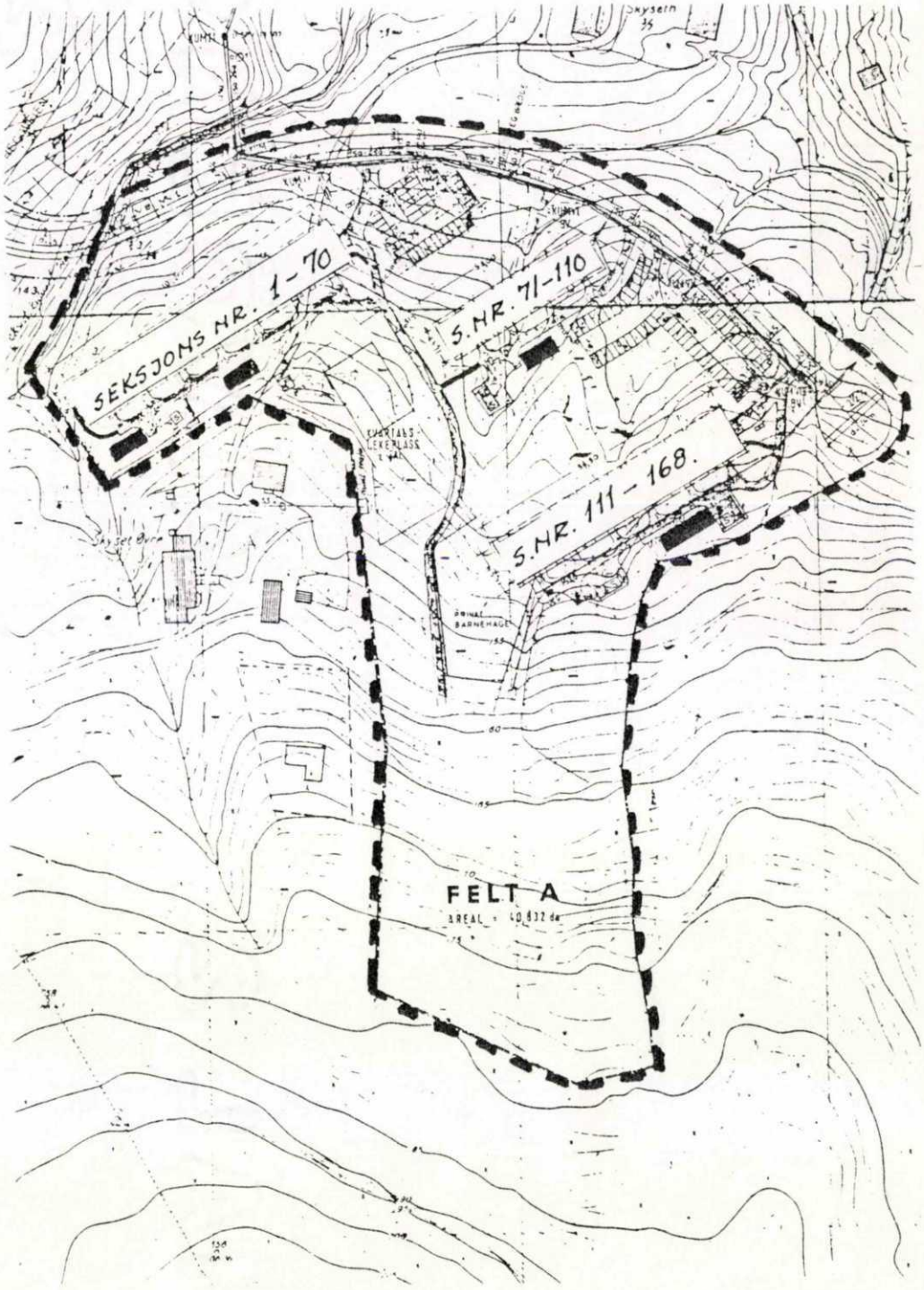
HANDELSFLÅTEN BORETTSLAG III
under avvilling

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

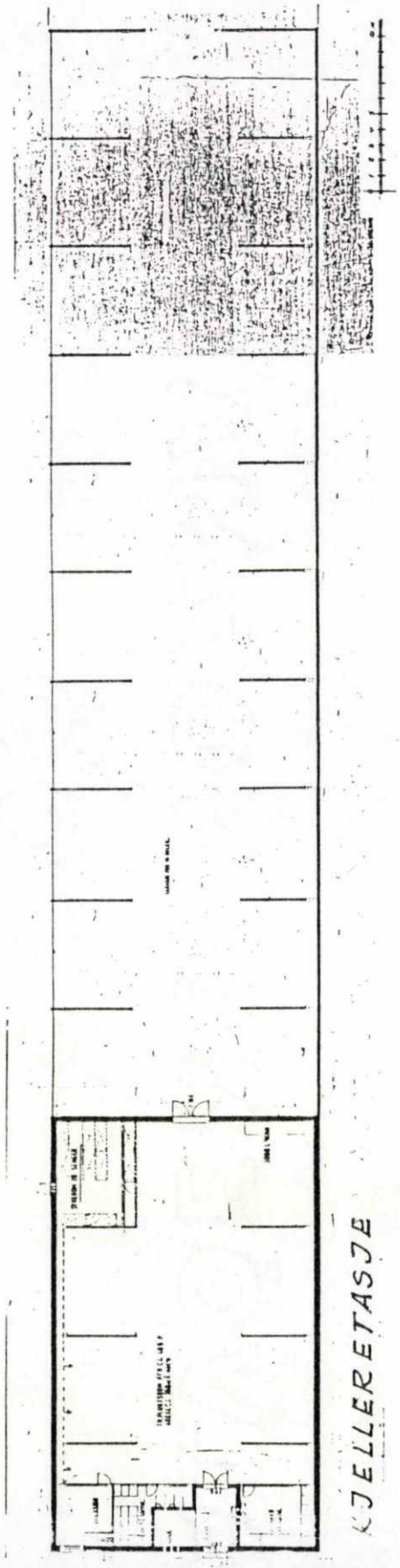
BLOKK 1, 2 og 3 MED SEKSJONENE 1 – 168



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

BLOKK 1
KJELLER MED TILFL. ROM OG GARASJER

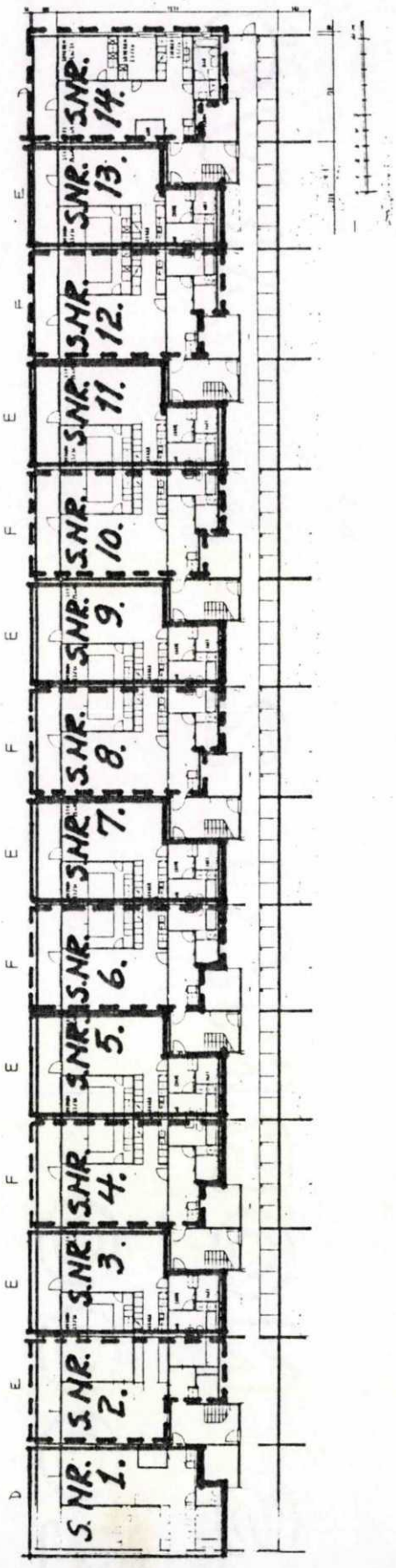


Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

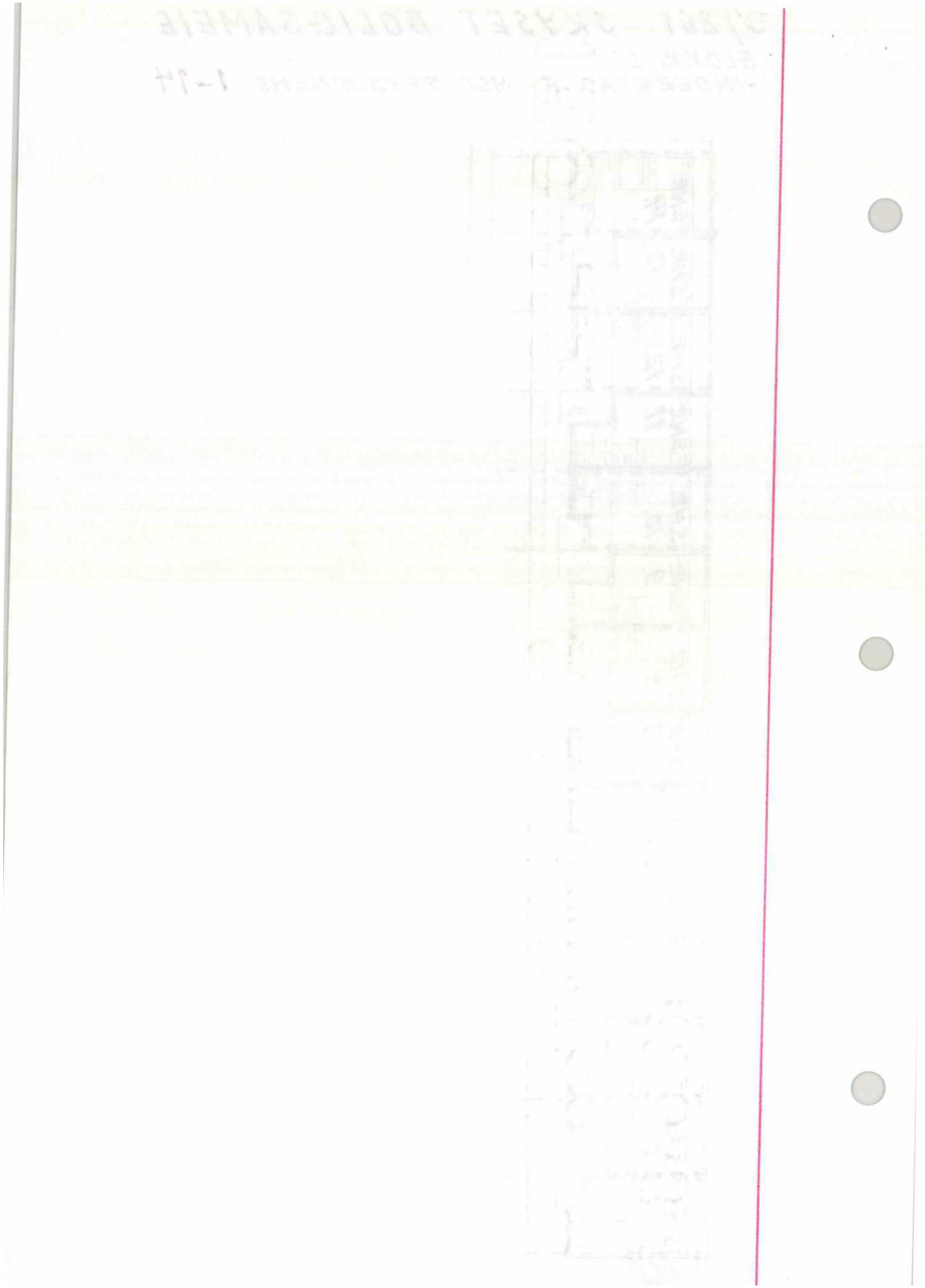


3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

BLOKK 1:
UNDERETASJE MED SEKSJONENE 1-14



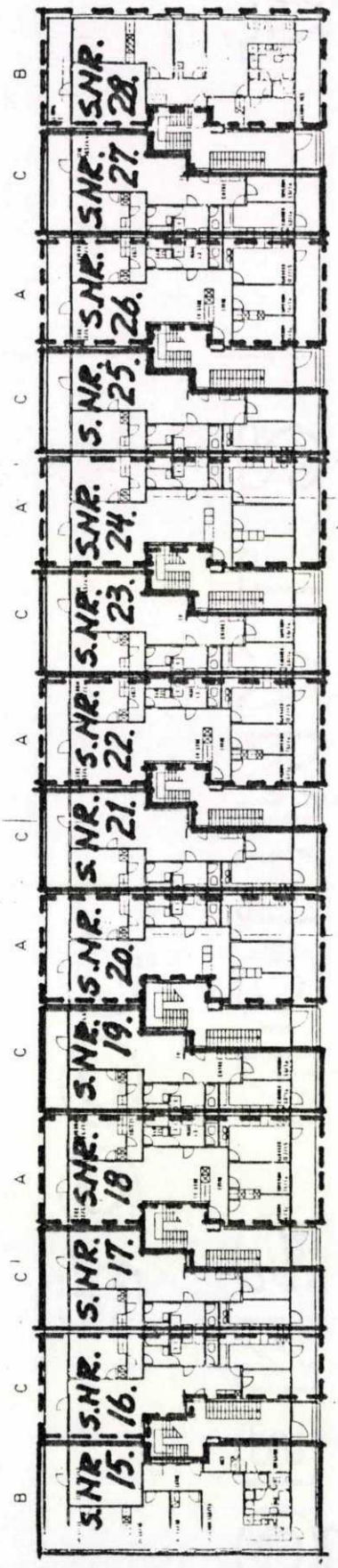
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

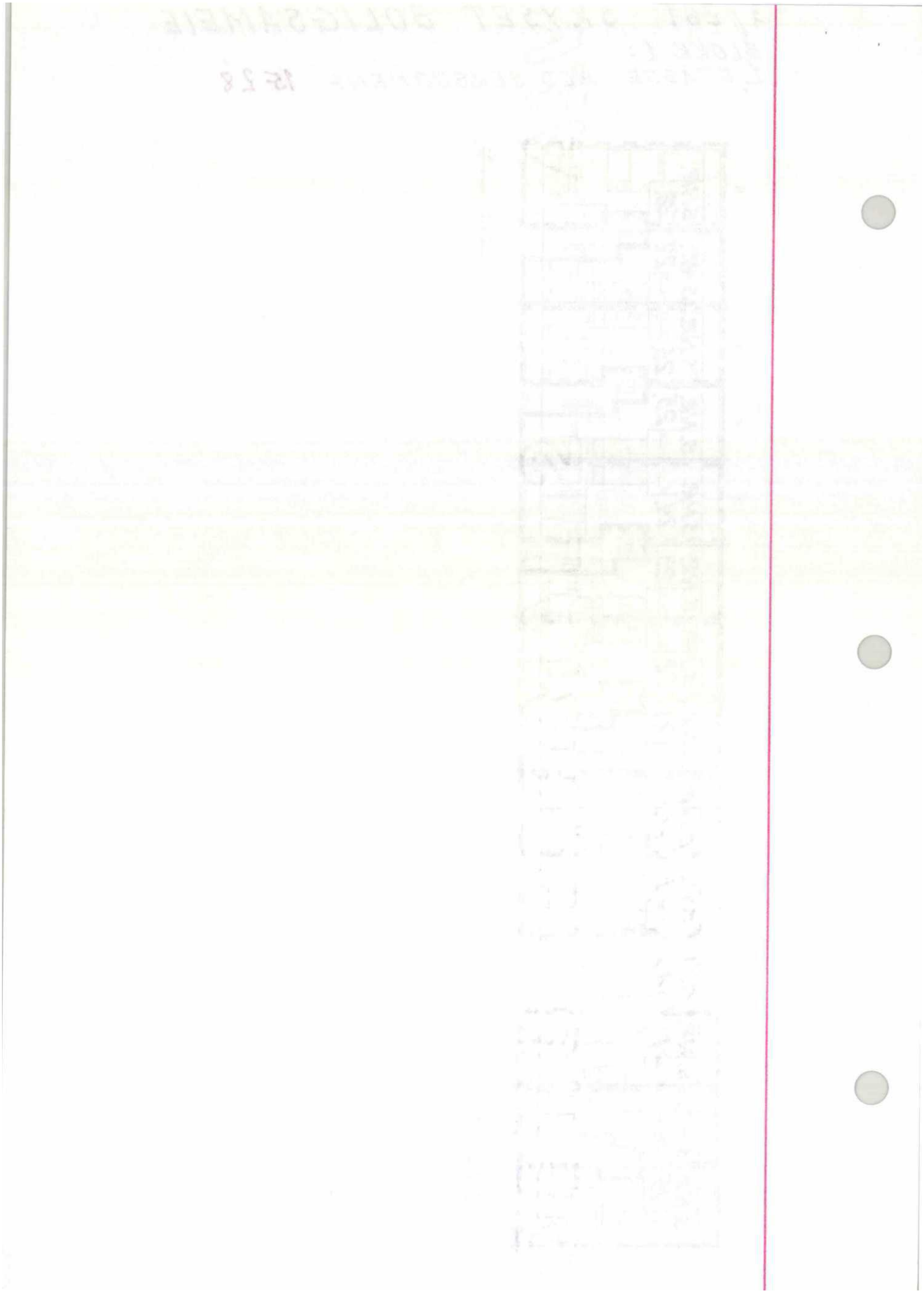
BLOKK 1:

1. ETASJE MED SEKSJONENE 15-28



1. ETASJE.

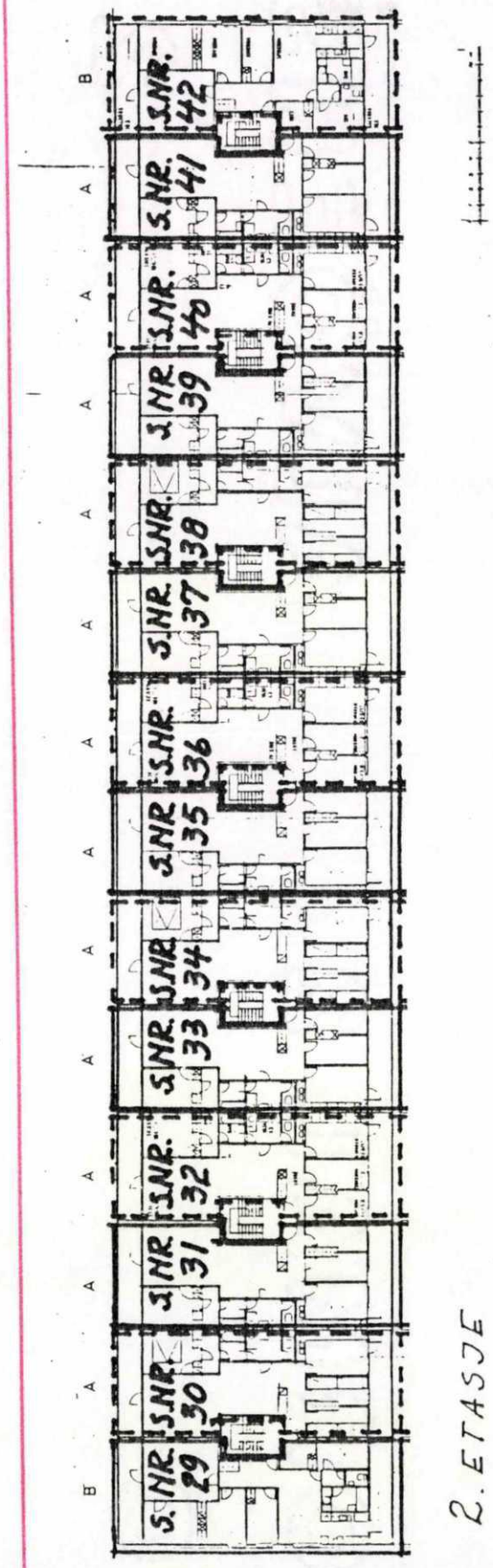
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

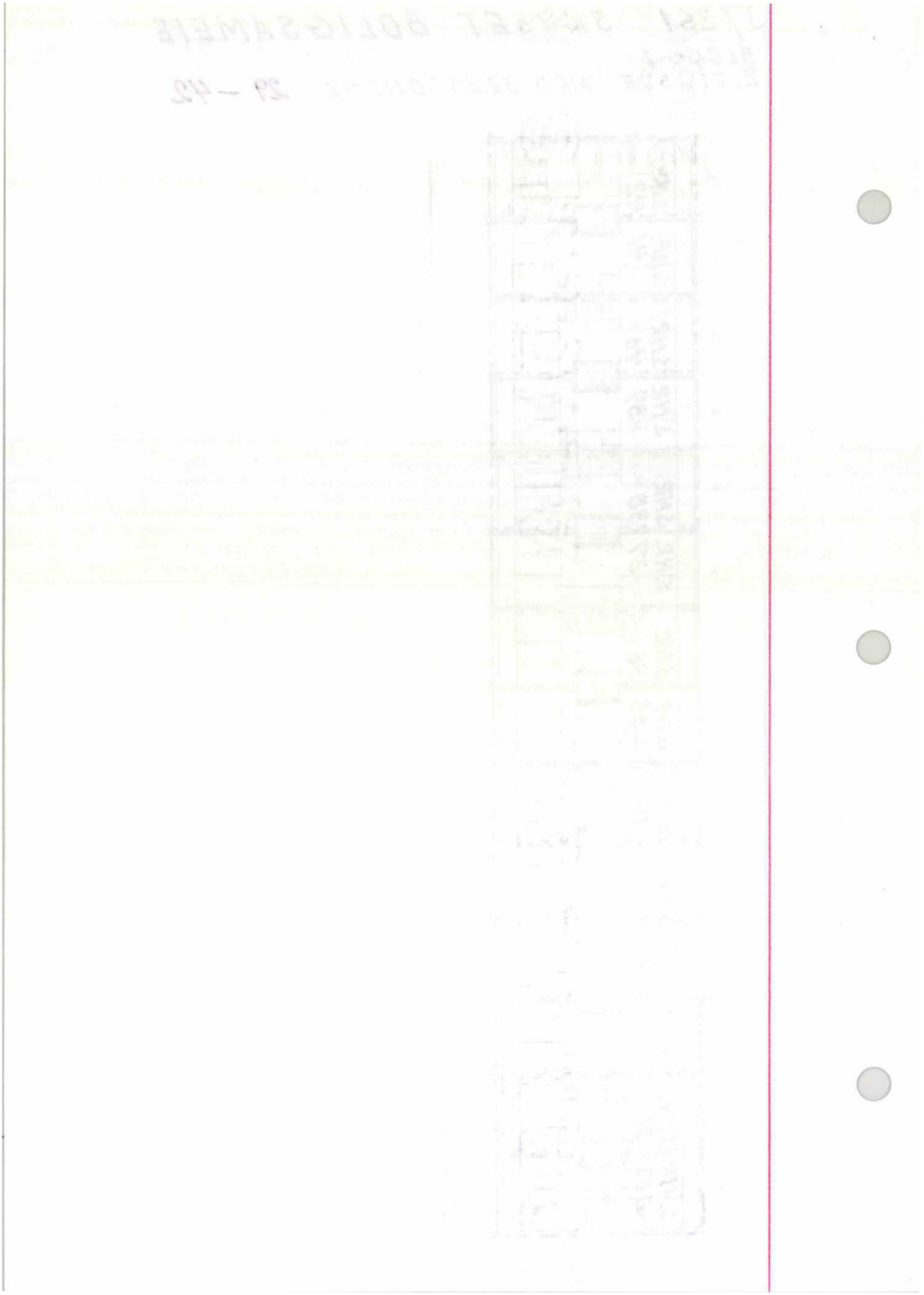
BLOKK 1:

2. ETASJE MED SEKSJONENE 29 – 42



2. ETASJE

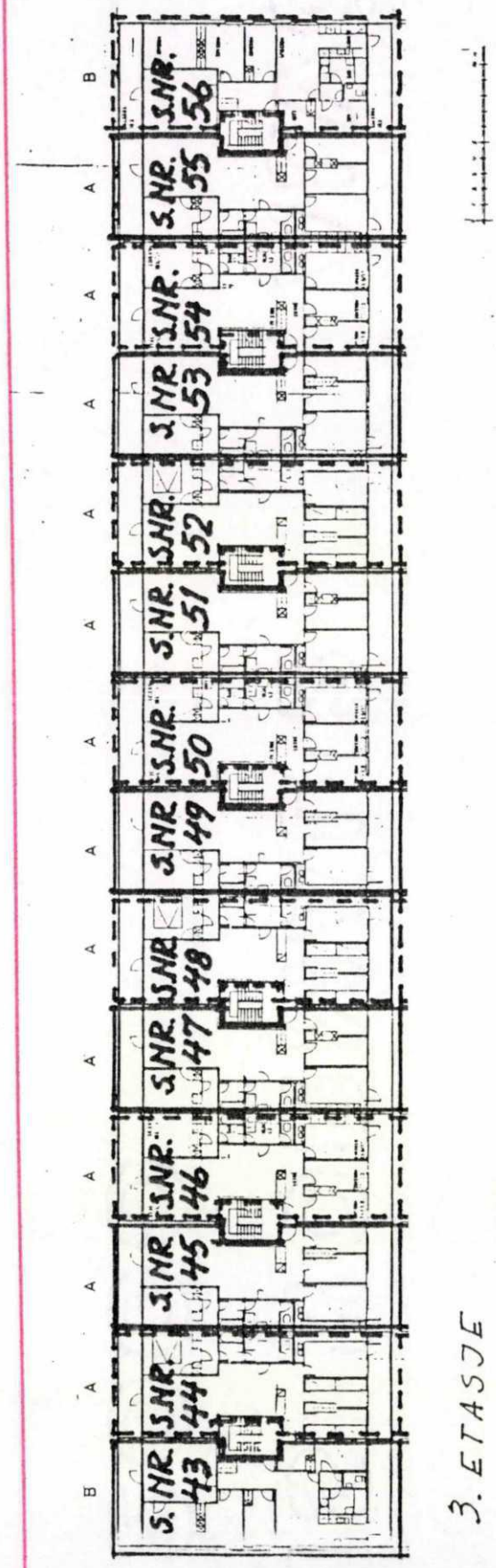
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

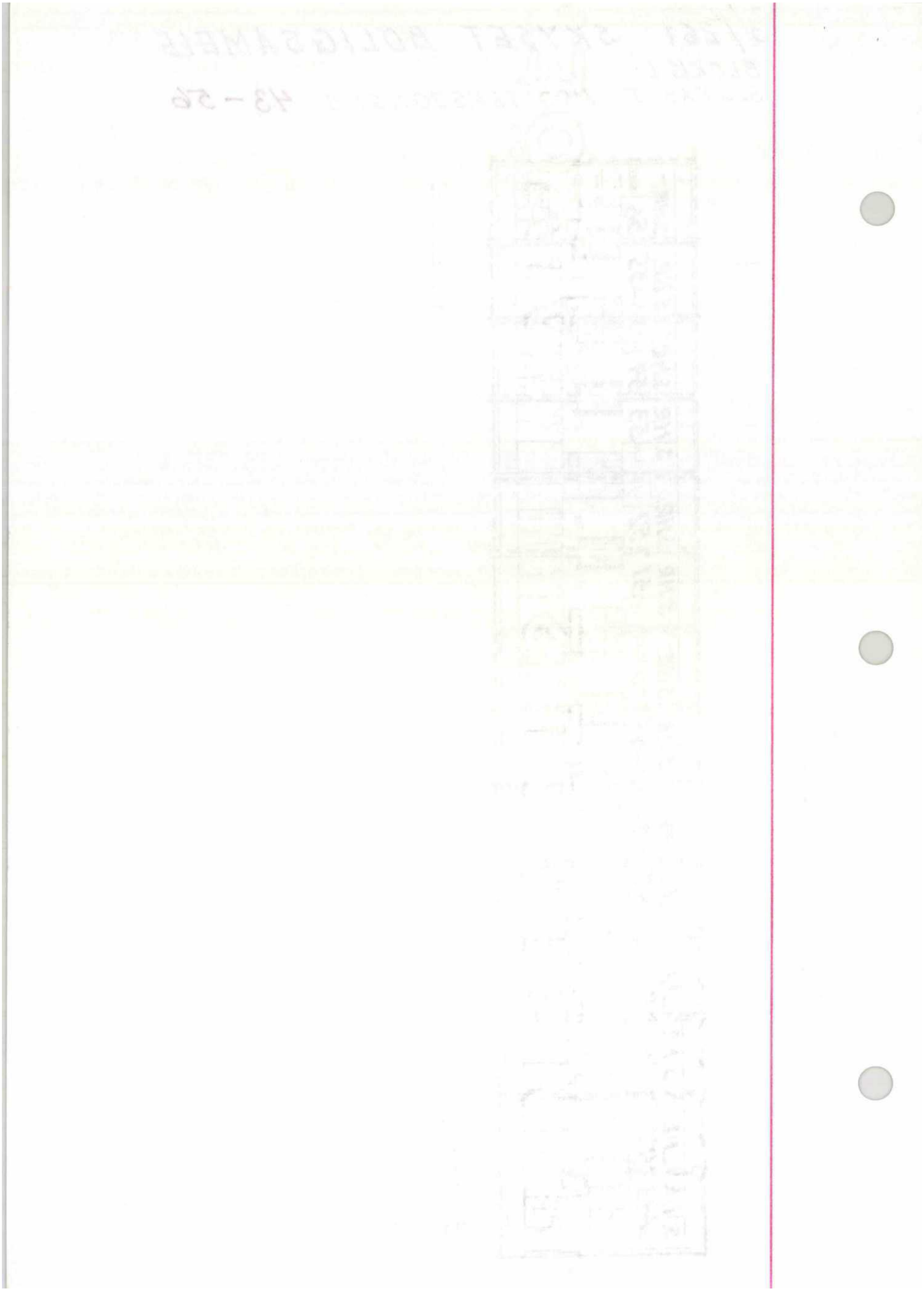
BLOKK 1:

3. ETASJE MED SEKSJONENE 43 – 56

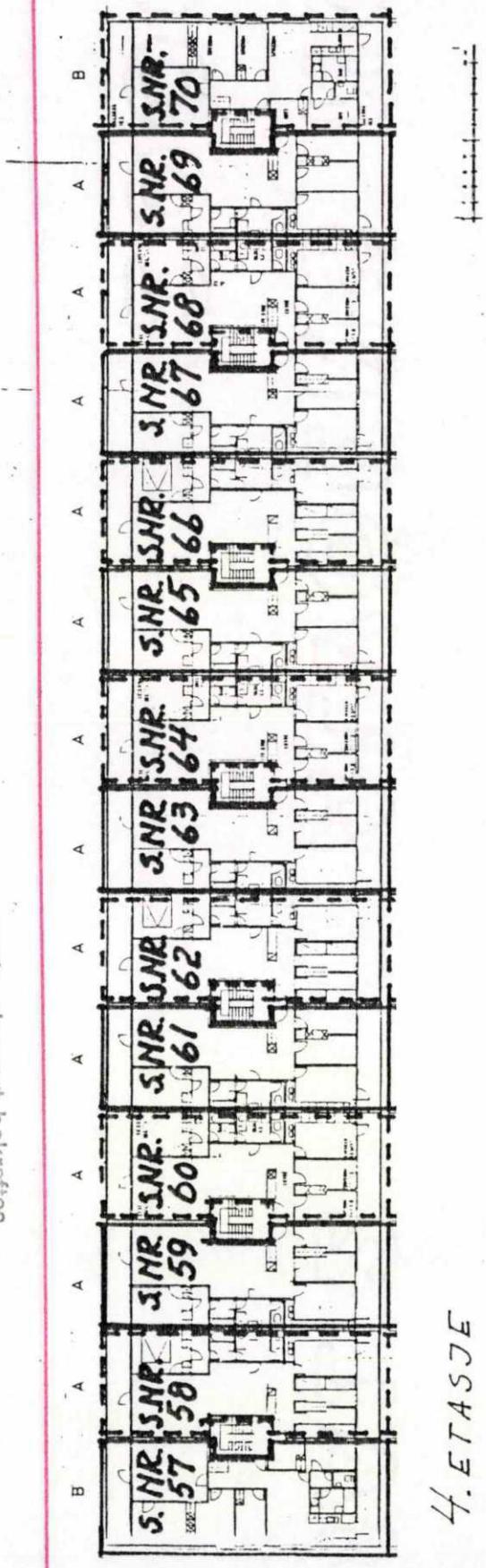


3. ETASJE

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE
BLOKK 1:
4. ETASJE MED SEKSJONENE 57 - 70

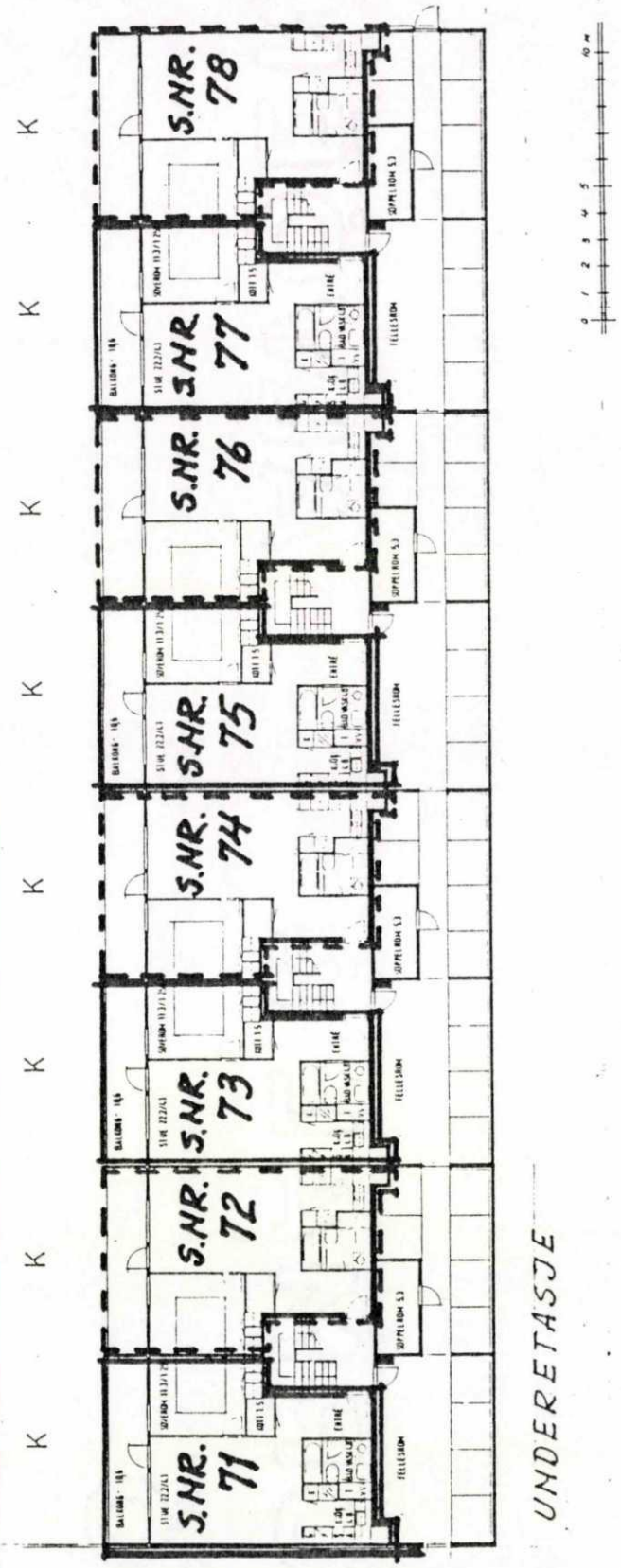


4. ETASJE

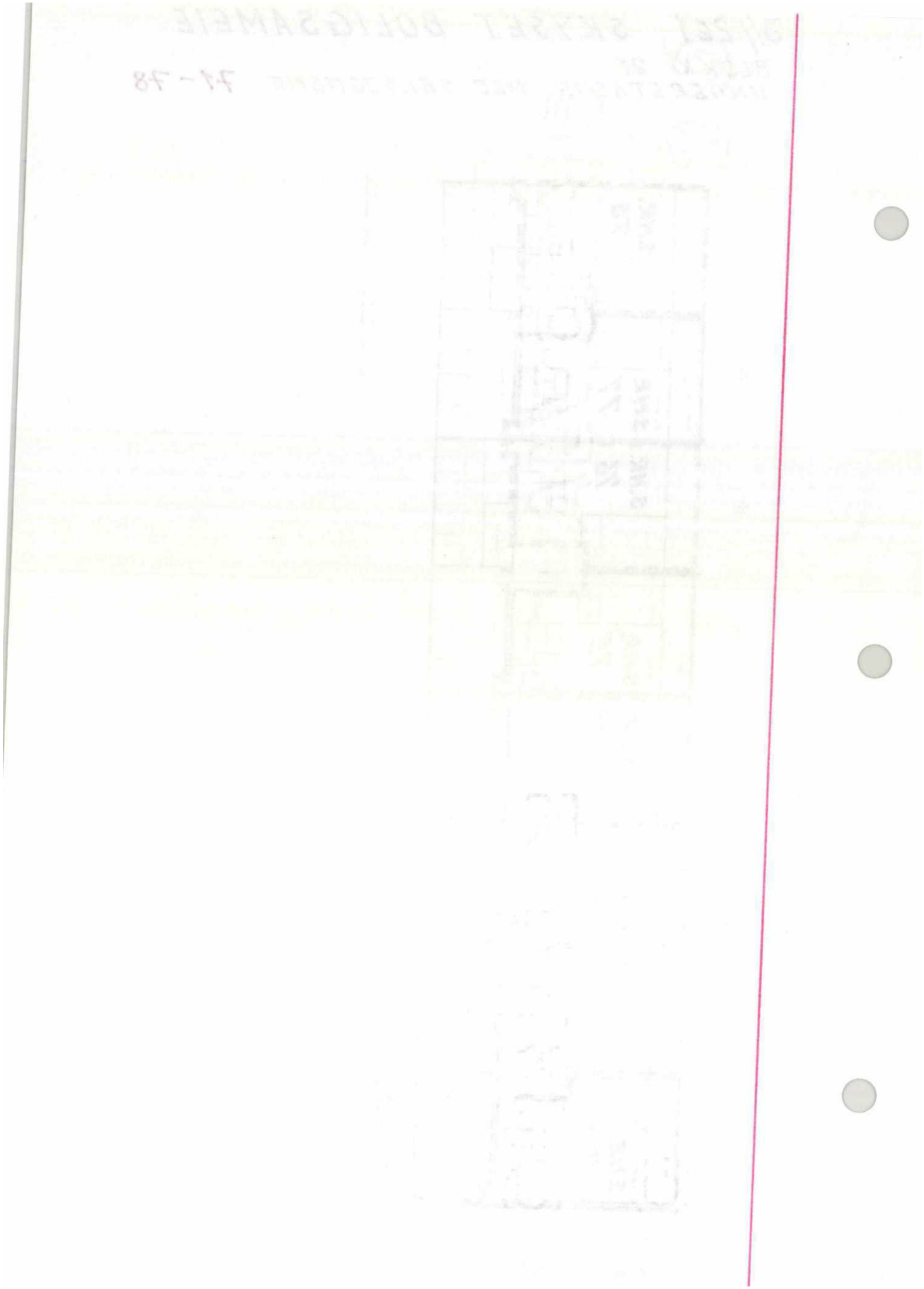
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

BLOKK 2:
UNDERETASJE MED SEKSJONENE 71-78



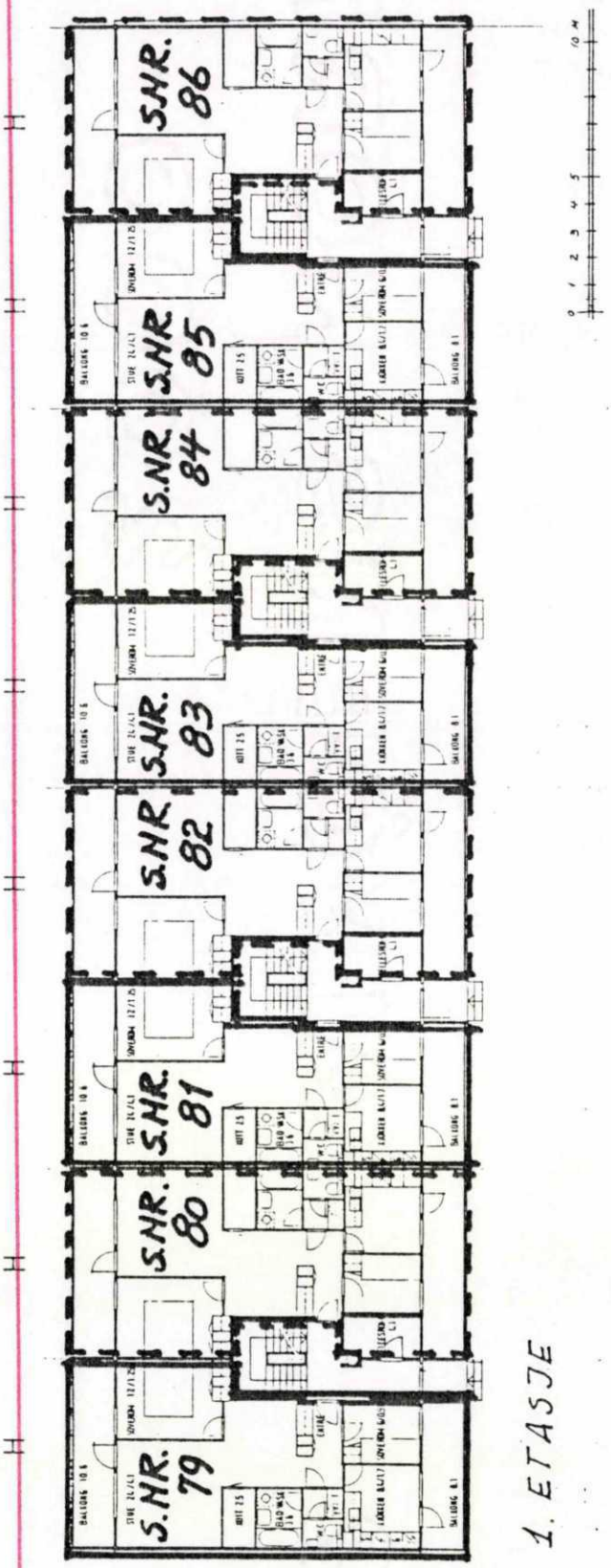
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

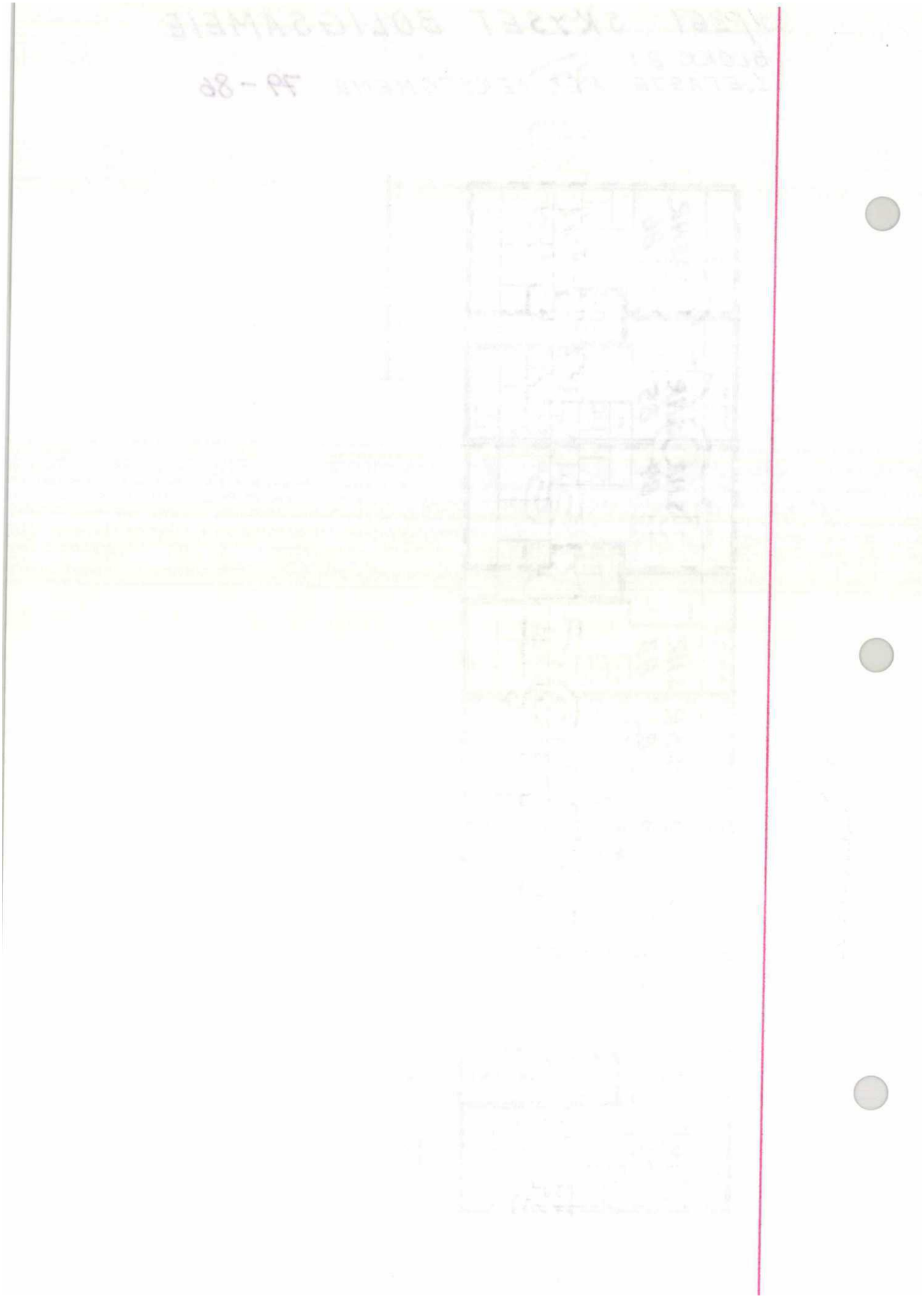
BLOKK 2:

1. ETASJE MED SEKSJONENE 79 - 86



1. ETASJE

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITTKASSE



3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE
BLOKK 2:
2. ETASJE MED SEKSJONENE 87-94

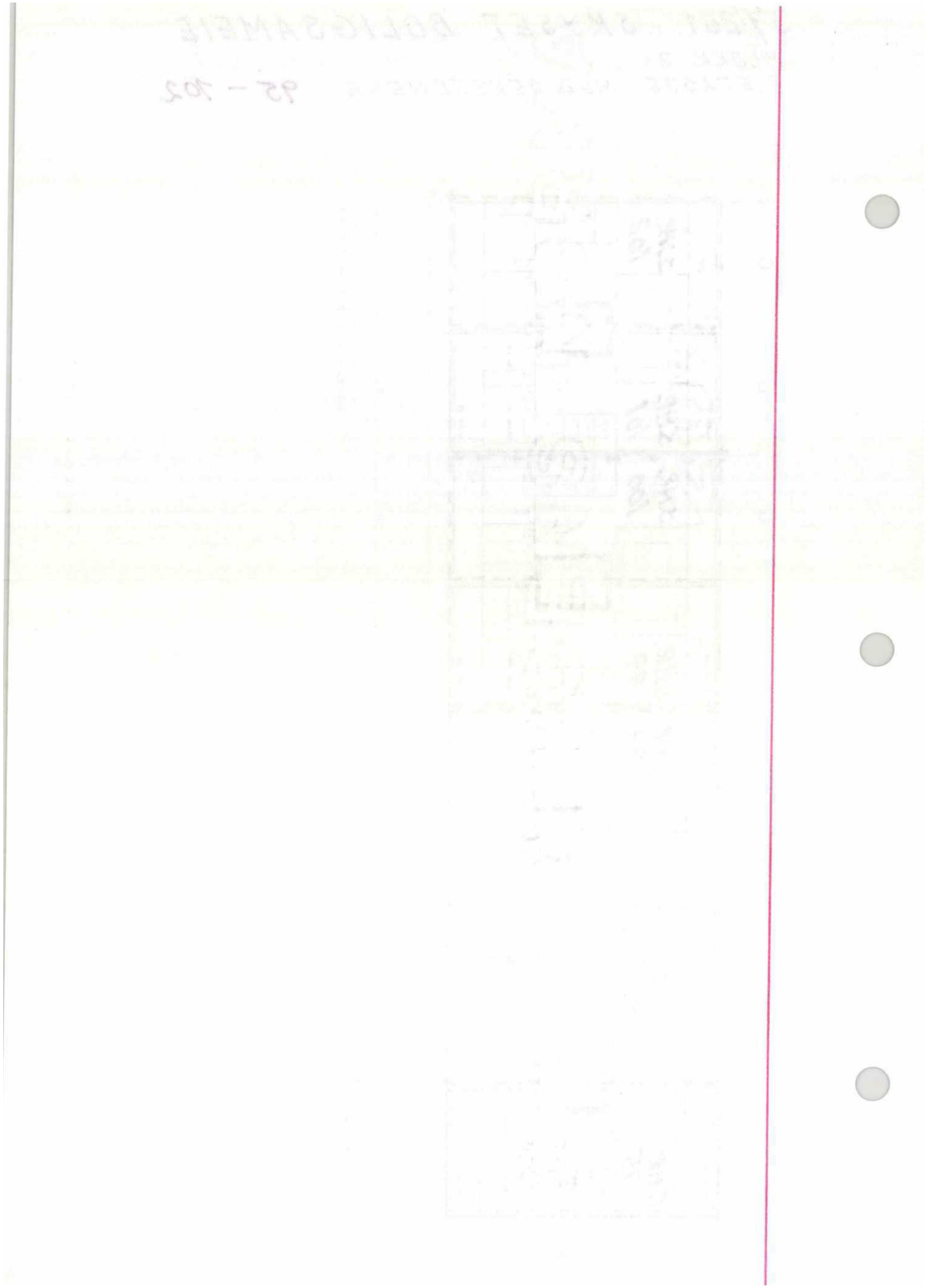


Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE
BLOKK 2:
3.ETASJE MED SEKSJONENE 95 – 102



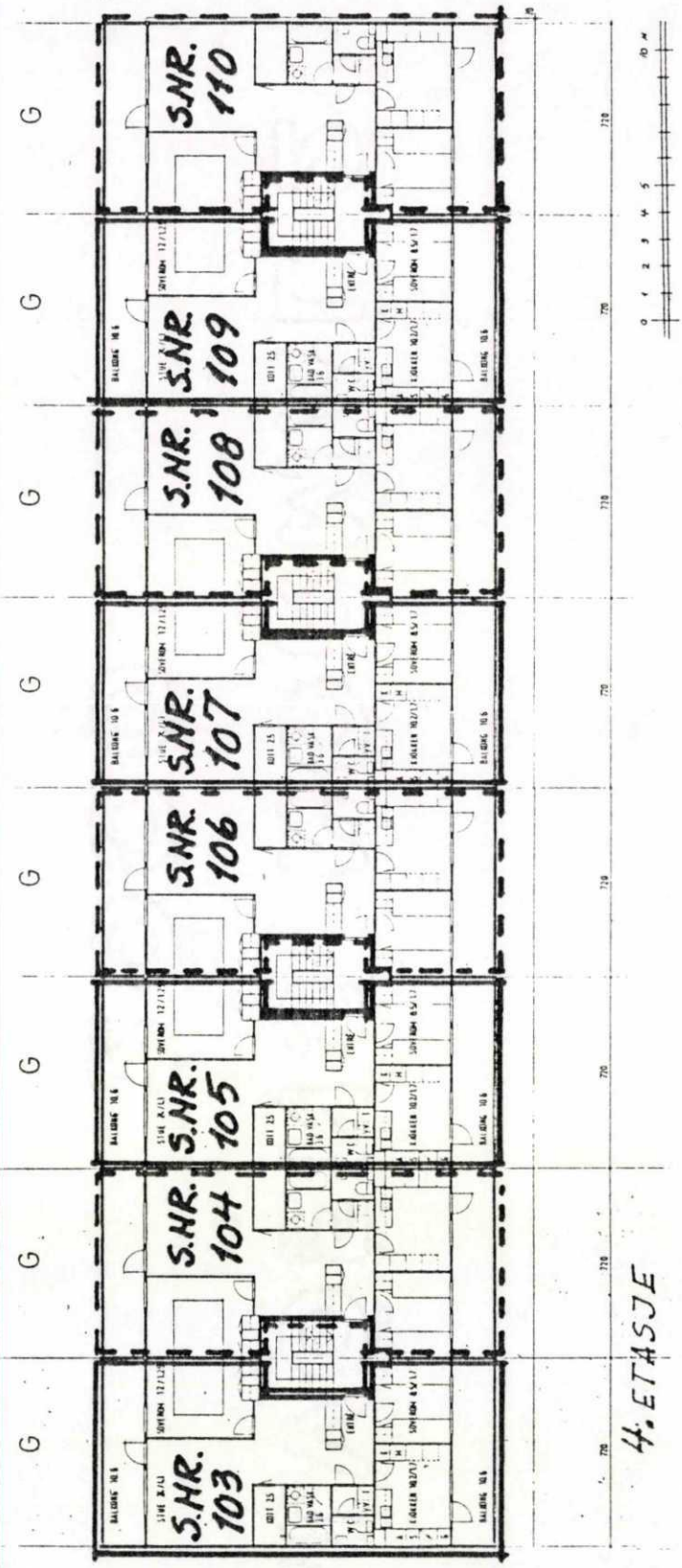
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



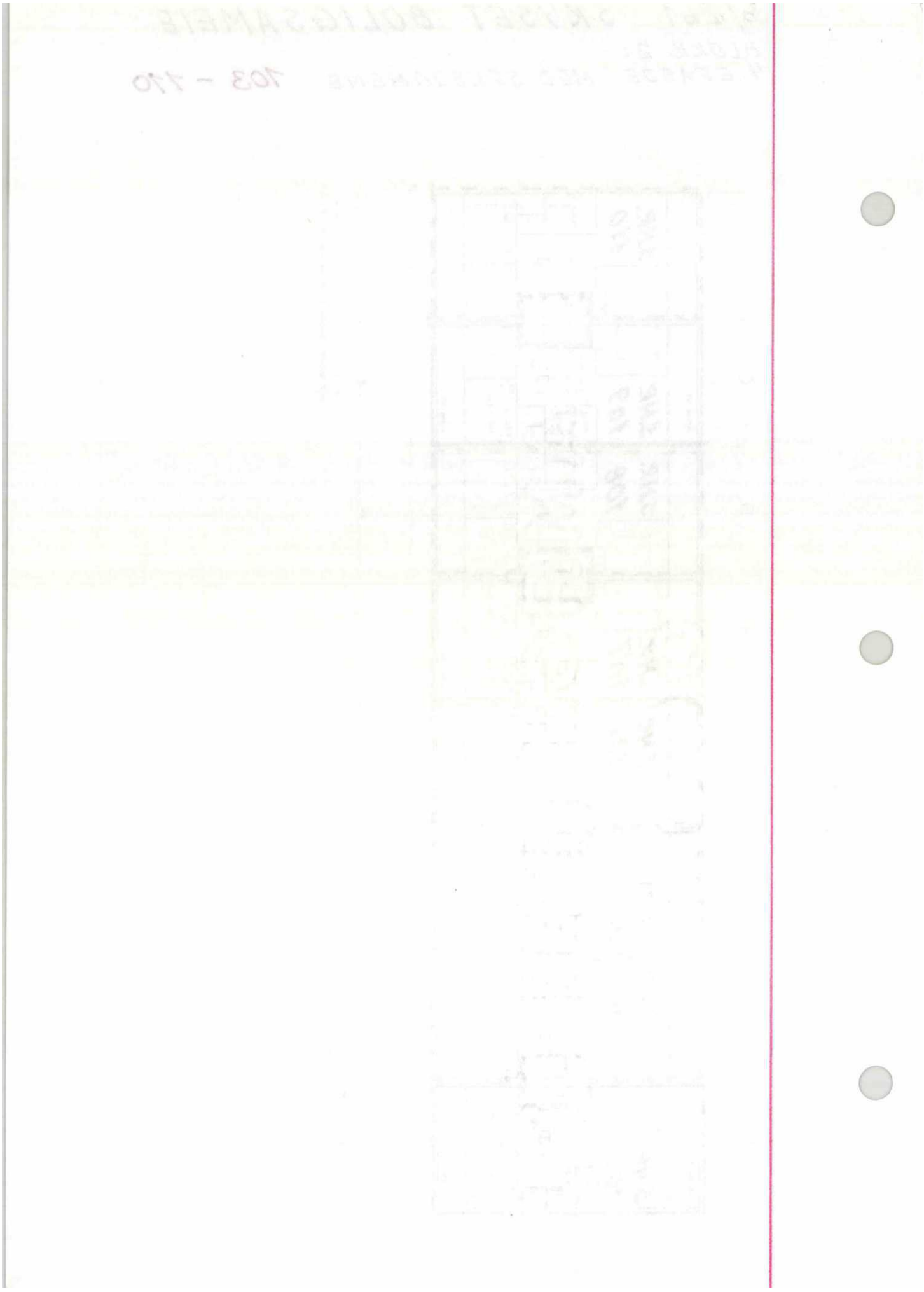
3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

BLOKK 2:

4.ETASJE MED SEKSJONENE 103 - 110



Riktig gjengivelse bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

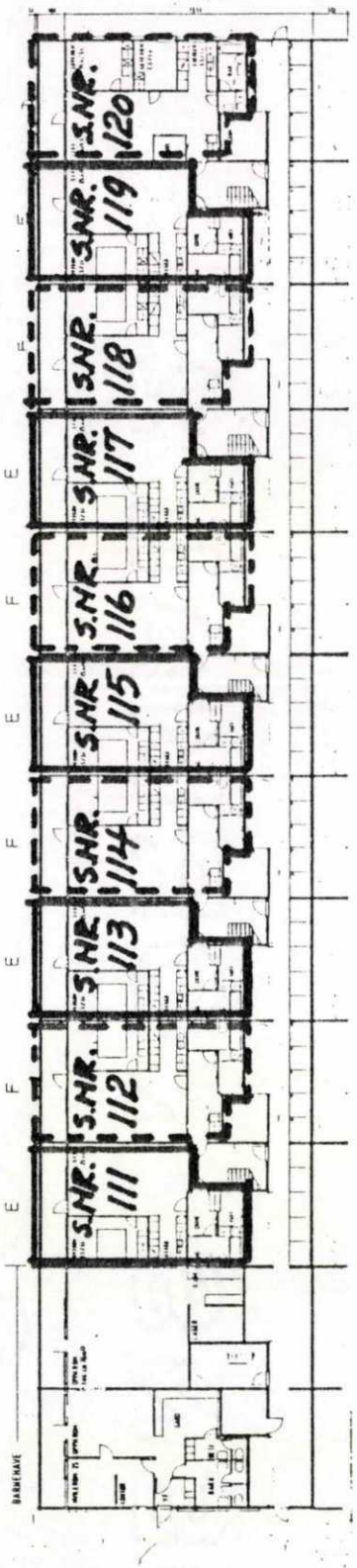
BLOKK 3:
GARASJEKJELLER.



Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Reidun Moe.

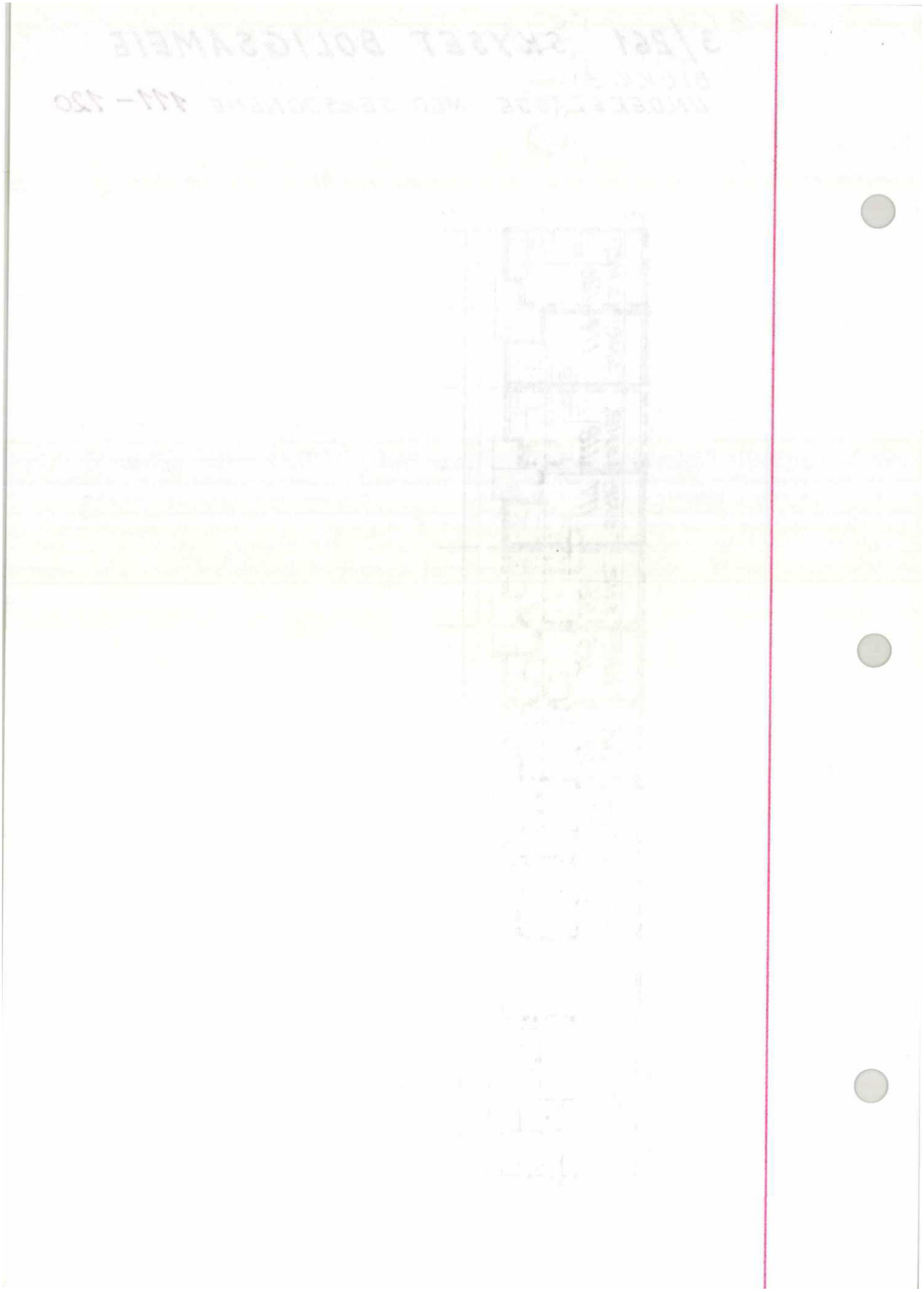
3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

BLOKK 3:
UNDERETASJE MED SEKSJONENE 111 – 120



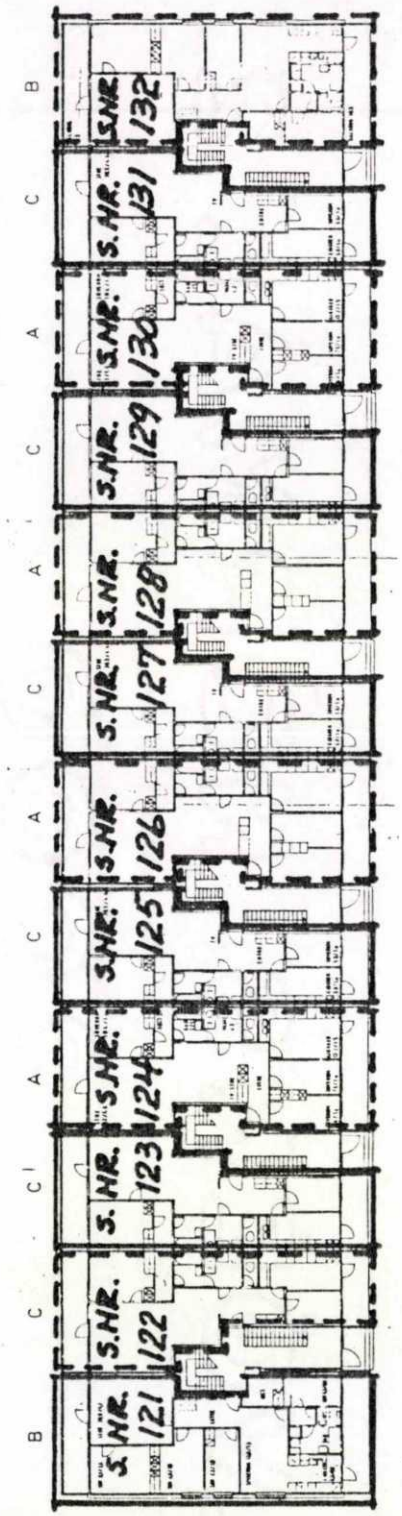
UNDERETASJE

Riktig gjengart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



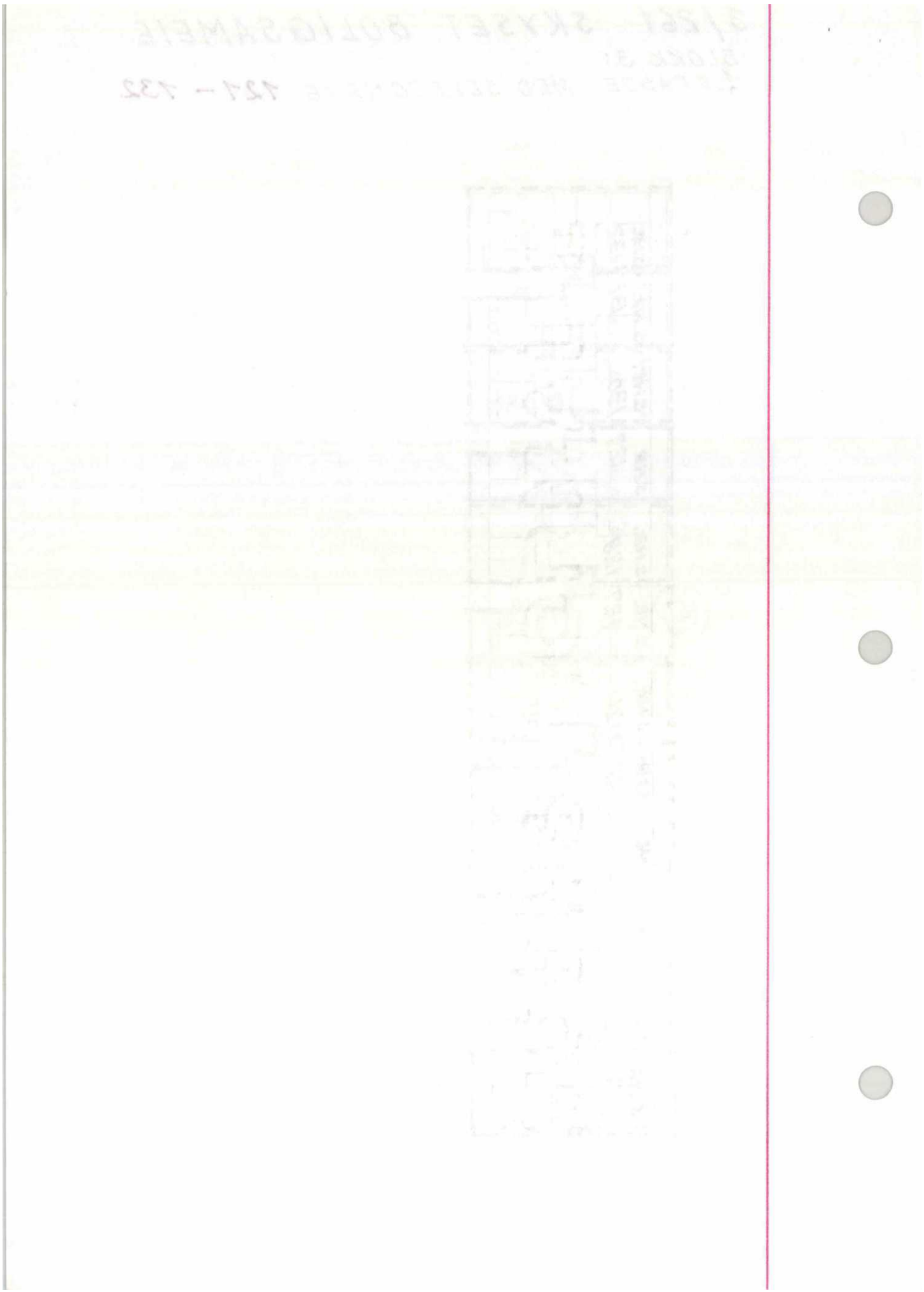
3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

BLOKK 3:
1. ETASJE MED SEKSJONENE 121 – 132



1. ETASJE

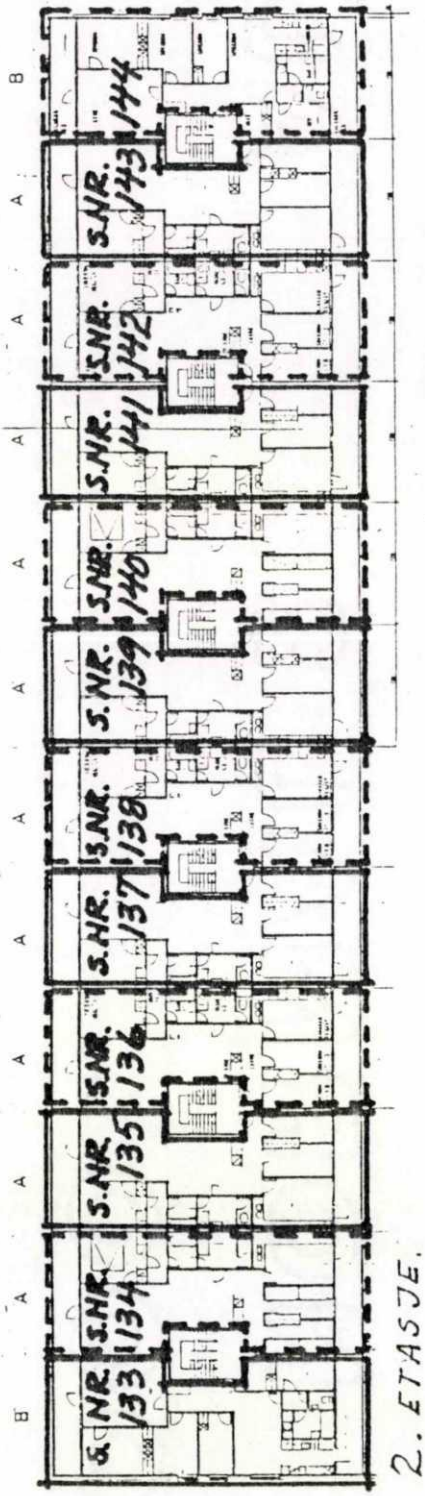
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

BLOKK 3:

2. ETASJE MED SEKSJONENE 133 – 144



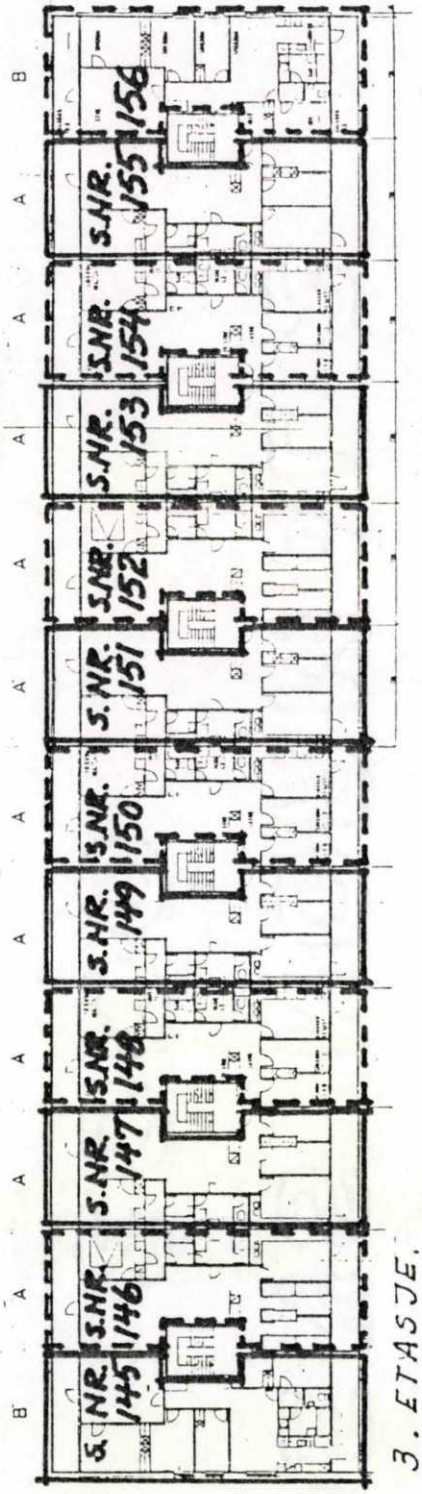
2. ETASJE.

Riktig gjengitt bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

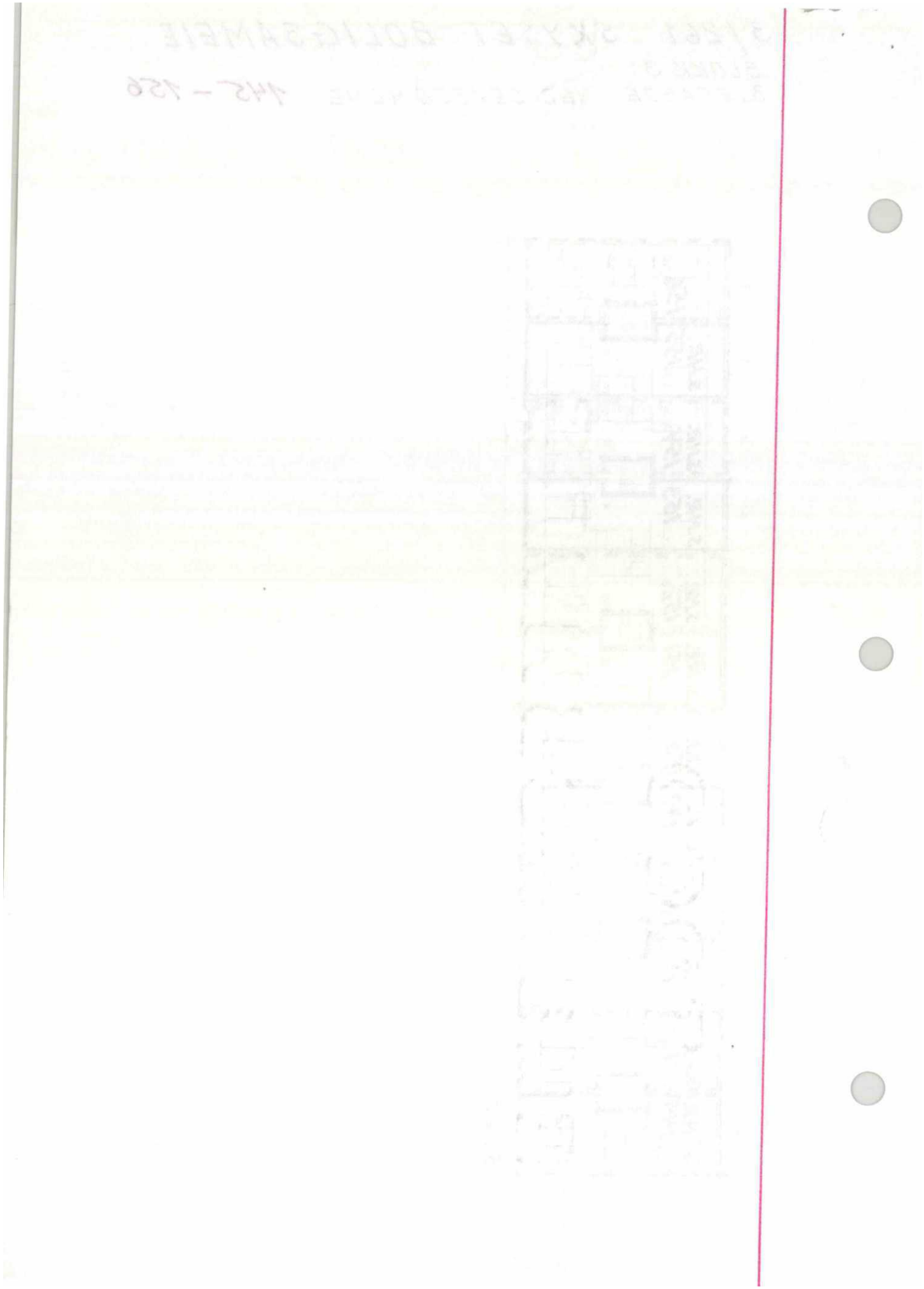
BLOKK 3:

3. ETASJE MED SEKSJONENE 145 – 156



3. ETASJE.

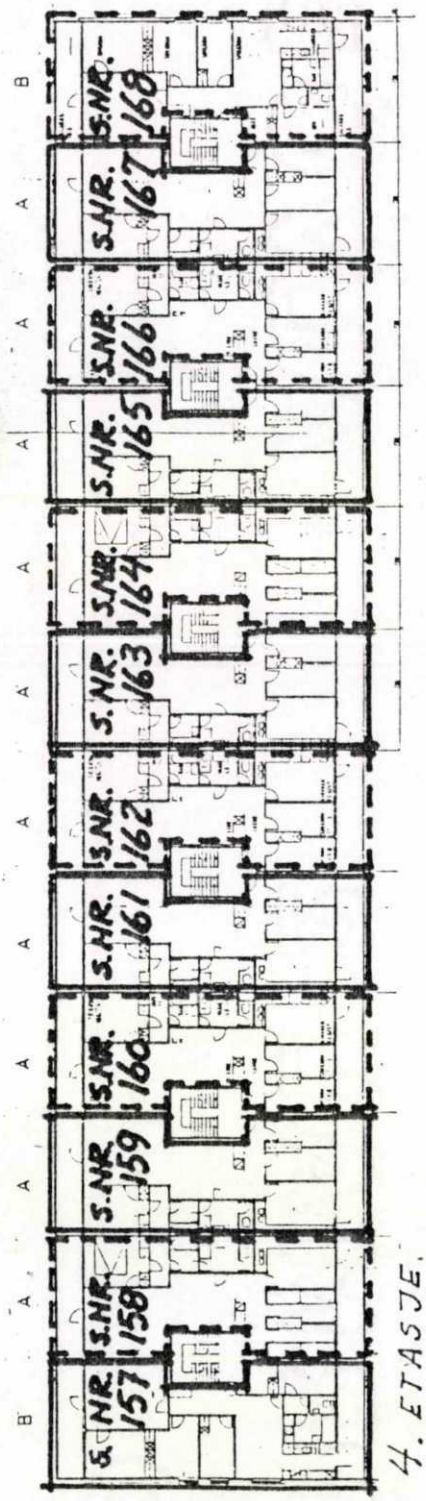
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



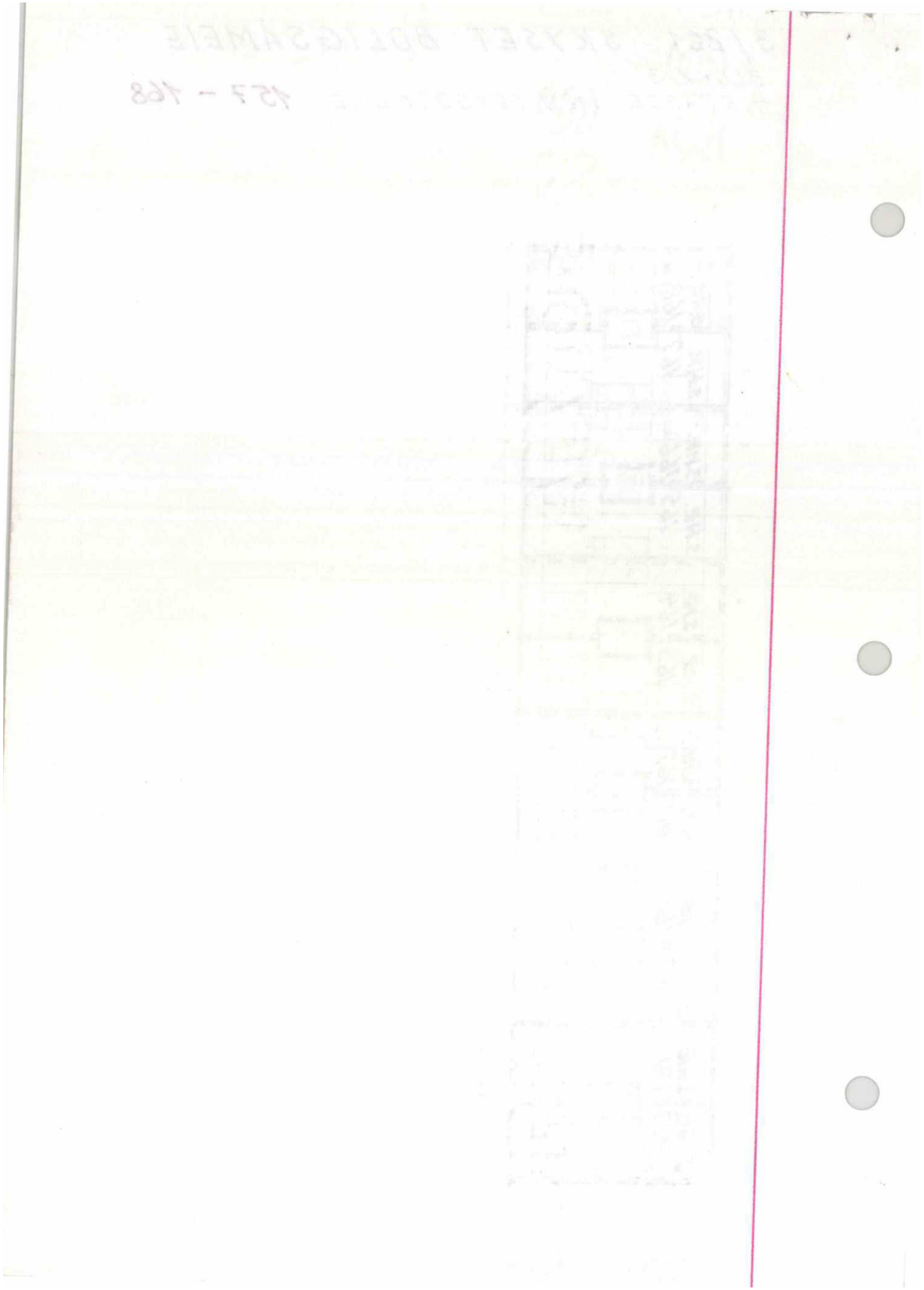
3/261 SKYSET BOLIGSAMEIE

BLOKK 3:

4. ETASJE MED SEKSJONENE 157 – 168



Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE



LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skysetveien 1 F, 1481 Hagan
Gnr. 3, Bnr. 261, Snr. 32, Nittedal kommune.

Oppdragsnummer:
27260141

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
