PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

HELLAVEIEN 31G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

08.10.2025 - Stand notat

OASA takstrapport 12.06.2024 og 23.10.2025

Pristilbud fra OASA 17.10.2024

Pristilbud Thomas Borgen AS 23.05.2024

Stand Reklamasjonsrapport 10.02.2024

Polygonrapport 12.01.2024

KAPH-rapport nov 2023

Skaderapport Polygon nov. 2023

Informasjon fra sameiet

Byggetegninger fra oppføringstidspunktet 1970

Midl. brukstillatelse fra ferdigstillelse i 1973

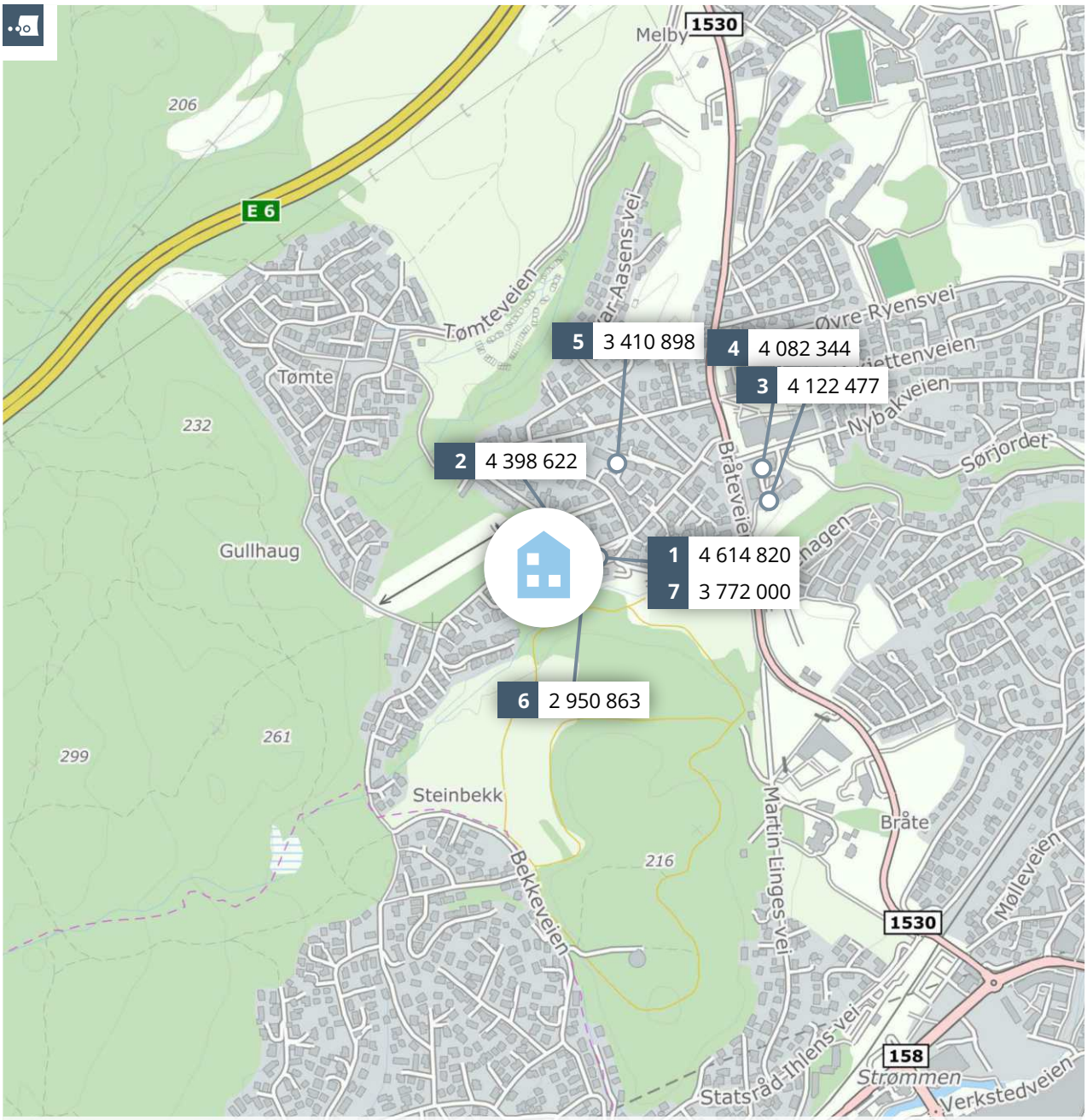
Matrikkelrapport, reguleringskart og bestemmelser

Div. kart

Tgl. erklæring og seksjonering

Dok-analyse

Løsøre og tilbehørsliste og budskjema



Meglers verdivurdering

HELLAVEIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 14.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hellaveien 31 , 2013
SKJETTEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 74 BNR 6 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3205
LILLESTRØM GRUNNKRETS Skjetten 8

Verdivurdert til
990 000

76 335	1 066 335	12 399
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	3 060
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellaveien 29 B				07.08.2025	4 350 000	**4 315 000**	299 820	4 614 820	**60 721**
	76 m²	1962	2. etg	3 sov						
2	Hellaveien 29 D				19.08.2025	4 350 000	**4 100 000**	298 622	4 398 622	**57 877**
	76 m²	1963	3. etg	3 sov						
3	Nybakveien 111				02.10.2025	3 990 000	**3 900 000**	222 477	4 122 477	**72 324**
	57 m²	2009	3. etg	2 sov						
4	Nybakveien 115				05.09.2025	3 990 000	**4 080 000**	2 344	4 082 344	**68 039**
	60 m²	2009	2. etg	2 sov						
5	Mauritz Hansens vei 66				06.11.2025	3 400 000	**3 400 000**	10 898	3 410 898	**66 880**
	51 m²	1993	2. etg	1 sov						
6	Hellaveien 29 H				17.11.2025	2 790 000	**2 735 000**	215 863	2 950 863	**79 753**
	37 m²	1961	- etg	- sov						
7	Hellaveien 29 B				25.10.2024	3 600 000	**3 500 000**	272 000	3 772 000	**48 987**
	77 m²	1961	3. etg	3 sov						

Privatmegleren Brustad og Partnere AS har gleden av å presentere Hellaveien 31 - en romslig leilighet på Skjetten/Strømmen med separat kjøkken, lys stue og smakfullt bad oppgradert i 2021.

Boligen har stort potensial, men krever betydelige oppgraderinger, med anslått kostnad på ca. 1,5–2,5 mill. kr. Interessenter bes lese tilstandsrapport og øvrige skaderapporter nøye før visning.

Kort fortalt:
- Separat kjøkken med spiseplass og medfølgende hvitevarer
- Smakfullt bad oppgradert i 2021
- Lys og åpen stue med store vindusflater
- 2 soverom (ett er ikke formelt godkjent i kommunen)
- Solrik terrasse på 35 kvm
- Utvendig parkeringsplass
- Gode lagringsmuligheter via boder (stor fuktproblematikk per i dag)
- Beliggende i rolig, veletablert område med kort vei til buss, Strømmen stasjon (ca. 1,6 km), E6 og Oslo.
- Nærhet til skoler, barnehager, butikker og tur- og rekreasjonsområder

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.03.2022	22.03.2022	13.04.2022	2 820 000	3 000 000	37 503	3 037 503	3
19.09.2018	26.09.2018	30.11.2018	2 500 000	2 460 000	55 000	2 515 000	
02.05.2016	09.05.2016	11.08.2016	2 050 000	2 350 000	68 750	2 418 750	
29.01.2014		28.08.2014	1 950 000	900 000	0	900 000	4
06.09.2012		05.02.2013	1 890 000	1 800 000	0	1 800 000	
11.05.2010	15.09.2010	03.11.2010	1 690 000	1 640 000	-	1 640 000	
18.02.2008	31.03.2008	07.05.2008	1 690 000	1 530 000	-	1 530 000	

+3 omsetninger

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Store skader på boligen.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Skjetten 8 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3.3M
3 227 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i Skjetten 8 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3 649 000 Prisantydning i snitt
3 632 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 931 LILLESTRØM kommune i snitt siste 9 mnd
65 778 Skjetten 8 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

12 399 Hellaveien 31 D Totalpris 1 066 335

Tilstandsrapport - Hellaveien 31 D, 2013 SKJETTEN

Hellaveien 31 D, 2013 SKJETTEN
Selveierleilighet (i blokk):
3205-74/6/0/4

Grunnkrets:
Skjetten 8
Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	19. des. 2025
Til stede	Selger/eier Sebastian Brandsrud Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var delvis møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist. Kommentar Det er fremvist en detaljert egenerklæring, samt diverse skaderapporter fra avdekkede skader i boligen. Det anbefales at interessenter setter seg godt inn i både egenerklæringen og skaderapportene. Det er innhentet et pristilbud på flere av skadene i boligen og disse summene er lagt til grunn i denne rapporten.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen viser tydelige tegn på råteskader og fuktproblemer, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.
Det foreligger flere skaderapporter på boligen, samt et pristilbud for utbedring av punktene som listes opp under fra en byggmester. Det anbefales at interessenter setter seg godt inn i disse dokumentene og leser tilstandsrapporten nøye.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3	Gulv på grunn	Skjevheter og fuktindikasjoner.
TG 3	Kryperom	Manglende lufting og fukt.
TG 3	Rom under terreng	Fukt.
TG 3	Drenering	Fukt og vanninnsig.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Avvik ved ytre tetting.
TG 2	Innvendige dører	Avvik i lukkemekanisme.
TG 3	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 3	Vegger	Høy slitasje/skade.
TG 3	Himling	Høy slitasje/skade.
TG 3	Pipe	Sprekkdannelser i pipen.
TG 3	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde, skjevheter, alder og slitasje.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1973 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leilighet i en flermannsbolig, over to etasjeplan. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Parkering En biloppstillingsplass følger boligen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	3024.3 m^2
Hjemmelshaver	Sebastian Brandsrud
Sameiebrøk	2 / 16

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2021	Pusset opp badet.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 3

Støpt betonggulv på grunn.

Er det observert vesentlige skjevheter i betongdekket/gulvoverflater?
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interesent, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Ja, det er registrert enkelte sprekker i betongdekket i boden nærmest badet, hvor betonggulvet er tilgjengelig for inspeksjon. Sprekkene kan være et resultat av bevegelse i konstruksjonen, noe som ofte er normalt i eldre boliger. Sprekkene bør på generelt grunnlag holdes under jevn oppsikt, slik at eventuelle forandringer registreres.
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Ja. Fuktoverflateindikator er benyttet hvor betonggulvet er tilgjengelig og det er påvist indikasjoner på fukt.
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Vurdering
TG 3 er gitt grunnet ovennevnte avvik om fuktindikasjoner i betonggulvet.
Betonggulvet er foret opp med organiske materialer. Dette anses som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk, spesielt i endre boliger med forhøyede fuktverdier i betonggulvet.

Kostnadestimat: 30 000 - 80 000 kr.

Estimatet er hentet fra pristilbud fra entreprenør og kan variere avhengig av valgte entreprenør.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Kryperom

TG 3

Kryperom med inspeksjonsmuligheter fra en åpning i en takluke, som er etablert i forbindelse med en tidligere skaderapport.

Er hele kryperommet tilgjengelig for inspeksjon?
Nei, det er kun tilgang fra inspeksjonsluken.
Kryperommet er i en lukket konstruksjon. Det anbefales derfor å engasjere en inspeksjon av en kvalifisert fagperson ved hjelp av åpning i konstruksjonen. Dette er for å sikre en fullstendig vurdering av kryperommets tilstand, spesielt for å identifisere potensielle skjulte fukt- eller skadeområder. En inspeksjonsluke bør etableres.

Er det registrert synlige vannansamlinger i rommet?
Ja, det ble registrert vannansamling på betongvegger og på grunn over terrenget i rommet. Dette indikerer at utvendig drenering ikke er tilstrekkelig. På grunn av den forhøyede risikoen for fuktproblematikk dette innebærer, bør tiltak utføres.

Er det registrert fuktsikring på bakken i kryperommet?
Nei. Det er ingen fuktsikring av grunn, og dette kan bidra til økte fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

Er det funnet tydelige tegn til skader i treverket forårsaket av fukt eller skadedyr ved hjelp av stikktakninger?
Ja, det er både observert råteskadet treverk.

Er det registrert tydelige tegn til muggvekst på overflater?
Ja.

Er det registrert fukt utover normale verdier ved fuktmåling i treverk?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble registrert fuktighetsnivåer over 20 vektprosent. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader.

Er det registrert delaminering og avskalling i betong?
Nei.

Er ventilasjonen i rommet funnet tilfredsstillende?
Nei. I dette tilfellet er kryperommets ventilasjon ikke funnet tilfredsstillende. Det anbefales å montere friskluftsventiler på alle yttervegger.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunn ovennevnte punkt i forbindelse med fuktproblematikk som er synlig på fjell/grunn og på vegger i rommet.
Iht pristilbud fra entreprenør må fjellet poretettes for å få bukt med tilsiget av vann/fuktighet.

Kostnadsestimat: 250 000 kr.

Prisestimatet er basert på løsningen som entreprenøren har anbefalt.
Estimatet er hentet fra pristilbud fra entreprenør og kan variere avhengig av valgte entreprenør.

Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 3

Soverrom i 2. etasje, trapperom, entré og bad er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale.
Boder har malte betongvegger.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Ja.
Eier informerer at det er problemer med både svertesopp, muggsopp, råtedannelser og fuktskader knyttet til flere av rommene/bygningsdelene som ligger mot terrenget.
Eier har fått flere skaderapporter utarbeidet i forbindelse med disse forholdene. Det anbefales at disse også leses av interessenter slik at det blir dannet et helhetlig bilde av skadeomfanget.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Ja, forholdet kan potensielt være et symptom på ujevne setninger i grunn, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Nei. I forbindelse med skaderapportene som er utarbeidet har det blitt åpnet flere inspeksjonsluker i konstruksjonene.
Åpninger/inspeksjonsluker som er undersøkt under befaringen:

- Soverom 2. etasje: Luke i taket, inspeksjonsluke i vegg, hulltaking i vegg, hulltaking i gulv.
- Trapperom: To inspeksjonsluker i trappeløp.
- Entré/gang: Inspeksjonsluke og en større åpning i vegg og en inspeksjonsluke i gulvet. Inspeksjonsluken i gulvet ble ikke besiktiget på befaringen.
- Bod nr. 1: Inspeksjonsluke i tak og hulltaking i gulv.
- Bod nr. 2: Inspeksjonsluke i tak og åpning i gulvet, hvor gulvspon er demontert.

Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket i majoriteten av ovennevnte åpninger/luker, og det ble registrert fuktighetsnivåer fra 21,7-100 prosent.
Det ble ikke målt fukt i taket i en bod nr. 2.
Det er observert råte i de organiske materialene.

Vurdering
TG 3 er gitt da det ble registrert forhøyede fuktverdier i treverket. På grunn av risikoen for fuktskader i konstruksjonen, anbefales det å fjerne de organiske materialene fra kjellerveggene. Kostnadsestimat for utbedring er satt til 500 000 - 1 000 000 kr, men kan variere.

Estimatet er hentet fra pristilbud fra entreprenør og kan variere avhengig av valgte entreprenør.

Komplett omfang av skadene er ikke kjent og det må forventes store kostnader i forbindelse med renoveringsarbeidet.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG 3

Utvendig drenering er ifølge eier fra 2014, men er ikke kjent med hva som ble utført da dette ble gjort.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Ja. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Det er registrert grunnmursplast enkelte plasser.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 3 er gitt grunnet problemer med fuktproblemene som blir nevnt i punktet kryprom og rom under terreng.
Kostnader i forbindelse med utbedring av dreneringen må påregnes.

Kostnadestimat: 300 000 - 350 000 kr.

Estimatet er hentet fra pristilbud fra entreprenør og kan variere avhengig av valgte entreprenør.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 3

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det observert betydelige horisontale skjevheter i gulvoverflater?
Ja.
Det er lagt merke til vesentlige skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interesent, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Vurdering
Etasjeskillet i 2. etasje fremstår som meget skjevt. Det er utført hulltaking gjennom parkett og gulvspon i soverommet, i forbindelse med fuktproblematikken som tidligere nevnt, og det ble registrert fuktighet over normale verdier. Konsekvensen kan resultere at trebjelkelaget på sikt vil råtne opp. Forholdet må forventes utbedret.

TG 3 er tildelt på grunn av nevnte forhold.
Kostnader med rivningsarbeid og oppbygging av etasjeskillet må forventes.

Kostnadestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,94 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
Det er registrert fukt på fjellet under trappen ved undersøkelse av fuktproblematikken i entré/gang. På grunn av begrenset adkomst under trappen er det ikke utført fuktmåling på treverket, men det bør forventes at det kan være forhøyde verdier på undersiden av trappen. Forholdet bør undersøkes nærmere når punktet «rom under terreng» blir utbedret.
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt og elektronisk lås.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting på enkelte vinduer. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger i veggkonstruksjonen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet nevnt forhold om avvik ved ytre tetting.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv

TG 3

Gulv er belagt med laminatgulv og parkett.

Vurdering
Gulvet i soverommet i 2. etasje og gulvet i entréen må skiftes etter at etasjeskillene er utbedret.
Gulvet i en bod er revet og gulvsponet er revet opp slik at deler av betonggulvet er tilgjengelig for inspeksjon.
Kostnader i forbindelse med ferdigstillelse av gulvet må forventes.

Det er påvist/indikert fuktskader under konstruksjonen. For å fastslå skadeårsak og skadeomfang må det utføres nødvendige rivningsarbeider. Endelig skadeomfang og tilhørende kostnader kan ikke fastsettes før konstruksjonen er åpnet.

Kostnader må påregnes.

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000 kr.

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

Vegger

TG 3

Malt trepanel.

Vurdering
Som tidligere nevnt i punktet under «rom under terreng» er det registrert fukt i veggkonstruksjonen flere steder, og det må forventes at vegger mot utvendig terreng må utbedres.

For å fastslå skadeårsak og skadeomfang må det utføres nødvendige rivningsarbeider. Endelig skadeomfang og tilhørende kostnader kan ikke fastsettes før konstruksjonen er åpnet.

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000 kr.

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

Himling

TG 3

Sparkelt og malte plater i badet.
Trepanel på kjøkkenet, entré og ett soverom.
Takessplater for øvrig.

1. etasje: Himlingshøyde i stue er målt til 2,3 meter.

Vurdering
Det er åpnet flere inspeksjonsluker rundt om i leiligheten, for å inspisere omfanget av fuktproblematikken i boligen.
Det må forventes at himlingen i boder, entré, trapperom og soverom må rives i forbindelse med oppbygningen av innvendige overflater.
Forholdet må undersøkes nærmere når det gjøres undersøkelser rundt ovennevnte punkter.

Eksakt omfang kan variere og kostnader må påregnes.

Kostnadestimat: 100 000 - 150 000 kr.

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

Pipe

Pipe

TG 3

Pusset og malt teglsteinspipe.

Feieluke er tilgjengelig i ett soverom og gang.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Ja.
Peis i leiligheten ble kontrollert av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS i juni 2022.
Feier påpekte at spjeldet er defekt og må fikses før bruk. I tillegg til tydeligere sprekker i skorsteinen i peisen.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn nevnte forhold om sprekkdannelser og feil med spjeld som feier påpekte.
Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

Kostnadestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i badet, med adkomst fra en inspeksjonsluke.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

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

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2021. Berederen er montert i badet.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Plassbygget peisgrue i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.
Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon

TG 3

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet.
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Ventileringen fra bodene, hvor det er registrert soppdannelser, ventileres ut til oppholdsrom.
Å puste inn soppsporer, spesielt fra muggsopp i fuktige miljøer, kan være helseskadelig, tiltak må derfor påregnes.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling av boder. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
Kostnader i forbindelse med utbedring av forholdene må forventes.

Kostnadsestimat: 80 000 - 120 000 kr.

Estimatet er hentet fra pristilbud fra entreprenør og kan variere avhengig av valgte entreprenør.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser på vegg over benkeskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra modernisert med nye underskap og ny benkeplate i ca. 2021, utført av forrige eier.
Produsent: Ukjent.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Sydøstvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, ca. 35 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,98 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Ja. Det er registrert skjevheter i dekket, samt skjevheter i rekkverket.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Det er registrert skjevheter i terrassedekket og rekkverk.
Undersiden av terrassen er ikke undersøkt da det er adkomst via en annen boenhet.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte skjevheter, alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er pusset opp i 2021.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon på rørleggerarbeidet, elektrisk arbeid og flis/membransarbeider.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.
Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj i badekar.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

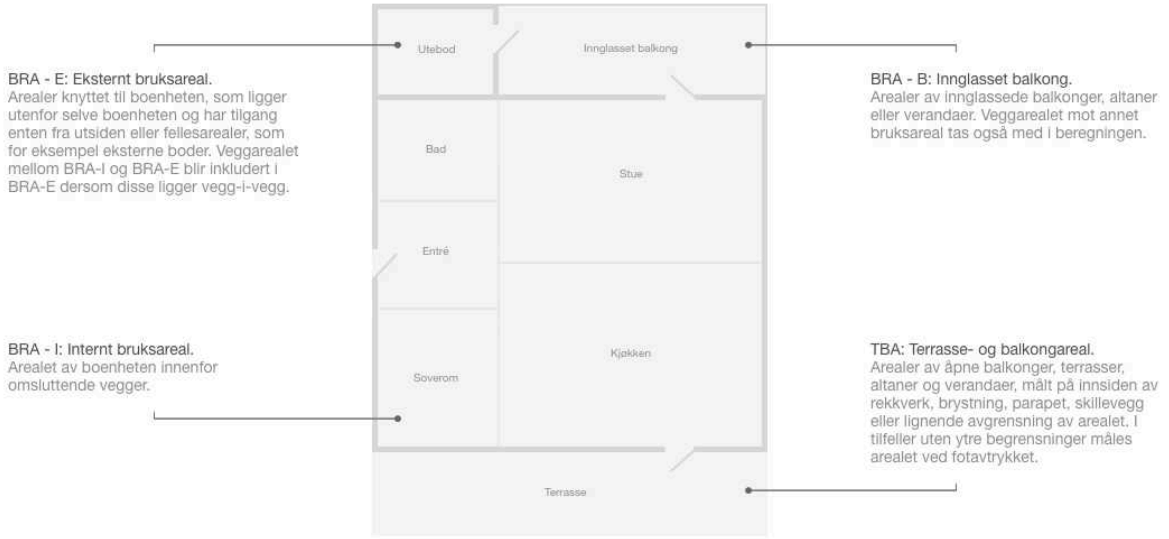
Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 11.02.2022. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	74 m²			35 m²
2. etasje	12 m²			
Sum	86 m²			35 m²
Totalt bruksareal	86 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, entré, to boder, gang, soverom, stue og kjøkken.		
2. etasje	Soverom		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	64 m²	10 m²	Bad, entré, gang, soverom, stue og kjøkken.	To boder
2. etasje	12 m²		Soverom,	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121251015

Selger 1 navn
Sebastian Brandsrud

Gateadresse
Hellaveien 31D

Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Innboforsikring og boligkjøperforsikring IF

Polise/avtalenr.: 8115523

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 121251015

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppfattet som dårlig fuget enkelte steder mellom vegg og tak i dusjsonen. Maler har lagt ny fug i det området. Badet har ikke vært en del av boligkjøperforsikringssaken – se mer informasjon under punkt 24 "Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?"

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad renovert av tidligere eier i 2021. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

Arbeid utført av: Oslo Byggrehab As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i forbindelse med renovering av bad av tidligere eier i 2021. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved bruk av dusj/badekar etter rørfornyelsen sommeren 2023 trodde vi det var tilbakeslag. Viste seg at slangen fra badekaret til sluket var blitt skadet under arbeidet. Denne ble byttet og det har fungert som det skulle etter det.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornying (rør-i-rør) utført av Proline Norge AS sommeren 2023 i regi av sameiet. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

Arbeid utført av: Proline Norge AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, mugg, fukt-, råte- og vannskader i leilighetens entre, trappehus, soverom 2. etasje, boder og blindrom over bod. Manglende/mangelfull drenering rundt leiligheten. Det er ingen drensplast langs gavelvegg under trapp ned mot leiligheten. Se nærmere beskrivelse under punkt 24. "Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?" og punkt 23 "Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?". Dokumentasjon er overlevert megler. Er utført dreneringsarbeid i sameiet av Gravco AS i 2014, men uklart hva som er gjort og hvilke feil og mangler. Sameiet har meldt deler av det som håndverksfeil på bygningsforsikringen. Avslag, men forsøk på å gjenoppta sak på grunn av skader i annen enhet sannsynligvis pga sviktende drenering. Uavklart resultat, skadeomfang og rehabiliteringsbehov. Det er ikke aktuelt å få dekket noe tilknyttet min enhet ifm denne saken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reklamasjonsarbeid på tak av Oslo Bygg og Restaurering AS sommeren 2024 grunnet lekkasje fra tak og ned i garasje til en annen enhet. Utbedringer skal være gjort, men uklart hva som er utført da sameiet ikke har fått dokumentasjon på dette. Utettheter i garasje hos leiligheten på tvers over og i fasade enkelte steder sees på en mulig årsak til museinntrengning i andre enheter. Maling flasser av grunnmur ved trapp ned til leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Peis i leiligheten ble kontrollert av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS juni 2022. Feier påpekte at spjeld er defekt og må fikses før bruk. I tillegg til tydelige sprekker i skorstein i peisen. Det ble rapportert sprekker i membranen i noen av pipene, men det er usikkert om det gjelder pipeløpet til min leilighet eller til noen av de andre leilighetene i sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten har skjevheter i gulv, tak og vegger flere steder. Synlig skjevhet i tak i stue. Merkbar skjevhet i gulv soverom 2. etasje. Skjeve vegger i entre, og noe skjevhet gulv kjøkken. Sprekk i betonggulv i boden nærmest badet.

Document reference: 121251015

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se svar under punkt 5 «Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller». Mugg, fukt-, råte- og vannskader i entre, trappehus, soverom 2. etasje, boder og blindrom over bod. Muggsopp til tider i leiligheten på vegg og gjenstander i boder + på vegger og inventar i gang, entre, trappehus og soverom 2. etasje. Dokumentasjon er overlevert megler. Leiligheten over og leiligheten på tvers over har sommer/høst 2025 opplevd museaktivitet. Utettheter i fasade enkelte steder i bygget påpekes som en mulig årsak til museinntrengning. Ikke opplevd mus i leiligheten min. Har feller stående som forebyggende, men ikke opplevd mus i disse. Da museaktiviteten ble meldt av naboen over hørte jeg lyder fra taket som kan ha vært mus.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget skjeggkre etter innflytting i 2022. Anticimex satt ut gift mai 2022. Lite plaget etter dette, men fremdeles tilfeller av skjeggkre i leiligheten.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Proff Elektriker AS i forbindelse med renovering av bad i 2021. La nye spottere i tak, installasjon av kontakter og ny kurs på bad. Elektroinstallatøren Rælingen i forbindelse med utbedring av el-kontroll, installerte tre nye taklamper og installerte kontakt ute i 2021. Arbeidet av Proff Elektriker AS og Elektroinstallatøren Rælingen ble gjort i regi av forrige eier. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

Arbeid utført av: Proff Elektriker AS og Elektroinstallatøren Rælingen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontroll i leiligheten av Elvia AS ble foretatt februar 2021, og avsluttende dokumentasjon er fra 2022. Ble gjort i regi av tidligere eier. Ble utført termofotografering av sameiets tilknytningsskap/fellesanlegg februar 2024 av Oslo Electro Company AS. Alt ok, det ble ikke funnet visuelle tegn på at noen av kablene eller sikringene var utsatt for varmgang. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste å ha lagt nytt laminatgulv i entre, gang, stue, soverom 1. etasje og kjøkken i 2021. Tidligere eier bygde tak/vegger tilknyttet utvendig inngangsparti, samt nytt terrassegulv og rekkverk i 2020. Tidligere eier opplyst om nye vinduer i 2020, tak i soverom 1. etasje og nye benkeskap og benkeplate på kjøkken fra 2021, men uvisst hvem som har utført arbeidet. Av oppussing mens jeg har bodd her har det vært malt entre, gang, soverommene, stue, utvendig inngangsparti, stolper på terrasse, vannbrett, nedløpsrør og beiset terrassebord/rekkverk tilknyttet leiligheten. Det har blitt satt på beslag langs vegg mot tak på inngangspartiet da dette ikke var utført av tidligere eier. Utført av snekker i familien. Ny fug i dusjsonen mellom vegg/tak på badet lagt av maler i familien. Montert et drensrør ved nedløp fra garasje i regi av sameiet som midlertidig løsning for å forsøke å minske vannbelastningen mot leiligheten noe.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny takshingel i 2019 på sameiets tak av Oslo Bygg og Restaurering AS. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa. Reklamasjonsarbeid i 2024 på arbeidet gjort i 2019 grunnet meldinger om feil og lekkasje fra tak ned i garasje til annen enhet. Utbedringer skal være gjort, men sameiet har ikke fått dokumentasjon på dette. Nye vindskier på taket og nytt malt panel i 2024 av Nyberg Bygg AS. Nye helkledde piper over de gamle pipene til sameiet utført av T&K Blikk AS mars 2025. Montert snøfangere på taket av inngangspartiet til leiligheten av Caneias AS i 2022. Tidligere eier bygde selv tak/vegger tilknyttet utvendig inngangsparti til leiligheten, samt nytt terrassegulv og rekkverk i 2020.

Arbeid utført av: Oslo Bygg og Restaurering AS, Nyberg Bygg AS, T&K Blikk AS og Caneias AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121251015

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble informert av megler om at det ikke foreligger formell godkjenning fra kommunen av entre og soverom 2. etasje i forbindelse med seksjonering/tilbygning i 1982. Planløsning samsvarer med tegningene i seksjonseringsbegjæringen. Se for øvrig informasjon om dette i salgsoppgaven.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har svart "nei" på dette, men det fremkommer noe om dette i tidligere salgsoppgave. Usikker på betydning av dette.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapporter fra Polygon, KAPH, Stand AS og OASA Entreprenør AS. Tilbud fra Byggmester Thomas Borgen AS og OASA Entreprenør AS. Dokumentene er overlevert megler. Se nærmere beskrivelser under punkt 5 "Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?", punkt 9 "Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?" og punkt 24 "Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?". Det gjøres oppmerksom på at det er feil i overskriften i tilbudet fra OASA fra 2024. Tilbudet har ingenting med tilbygg, loft eller sluk å gjøre som overskriften viser til, men tilbudet omhandler de aktuelle skadene som omtales i OASA rapporten fra 12.06.2024. Oppdatert senere med omfang og beløp i OASA rapporten fra 23.10.25.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en boligkjøperforsikringssak tilknyttet leiligheten på grunn av mugg, vann-, fukt- og råteskader i entre, trappehus, soverom 2. etasje og boder. Det er et fuktbelastet blindrom over bodene med fuktskader som mest sannsynlig påvirker enheten over. Feilkonstruksjon i entre/soverom/trappehus der det mangler yttervegg av betong. Her er det en fjellvegg med rennende vann/fritt vann. Manglende/mangelfull drenering. I forbindelse med avdekking av skadene er det fjernet vegg i entre og laget inspeksjonsluker i vegger, gulv og tak i entre, trappehus, soverom og boder. Det er gjentagende muggvekst på vegg og gjenstander i boder, og på vegger og inventar i entre, gang, trappehus og soverom i 2. etasje. Det er benyttet luftrenser og avfukter for å bedre inneklimaet. Det er også en sprekk i gulvet i den store boden. Tregulv er åpnet i bod i forbindelse med avdekking av skader. Badet ved siden av den store boden har ikke vært en del av boligkjøperforsikringssaken, og er ikke utredet for skader. Tilstanden er derfor uviss. Se dokumentasjon overlevert megler i form av skaderapporter fra Polygon, KAPH, Stand AS og OASA Entreprenør AS, og tilbud fra Byggmester Thomas Borgen AS og OASA Entreprenør AS. Det kan ikke forventes at sameiet har økonomi/lånekapasitet til å gjennomføre utbedringene, og det må forventes at kjøper står for utbedringskostnadene.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ingen tvist akkurat, men det jobbes med å avklare eierskap og bruk til noen parkeringsplasser.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke vedtatt noe, men uavklarte forhold rundt drenering, vannskader, takrenner, støttemur og evt behov for maling som kan føre til betydelig økning i felleskostnader/fellesgjeld.

Document reference: 121251015

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Mugg og fuktskader i annen enhet i sameiet sannsynligvis på grunn av sviktende drenering. Usikkert om det påvirker boligen under enheten med disse skadene. Avslag på bygningsforsikring til sameiet. Det har vært meldt forsikringssaker om mus i to enheter, men usikker i forhold til skader. Forebyggende tiltak som tetting av hull jobbes med av sameiet. Nærmere opplysninger om disse forholdene er beskrevet i protokoll/referat fra siste generalforsamling.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Kun i min leilighet så vidt jeg vet.

Document reference: 121251015

Tilleggskommentar

Det ble opplyst i salgsoppgaven til forrige eier om svikt i bjelkelag i terrasse foran inngangspartiet til leiligheten som burde utbedres. Dette er ikke undersøkt nærmere eller utbedret etter at jeg overtok leiligheten i 2022. Det er også skjevheter i terrasse. Det ble påpekt råte et punkt i kledningen ute mellom leiligheten over og min leilighet. Sameiet har en støttemur som bør kontrolleres. Denne leiligheten - Hellaveien 31G er tydeligvis feilregistrert i kommunen som Hellaveien 31D. Det er lytt mellom etasjene, og man kan høre trinnlyd fra naboen over. Det er lyder på bad, bod og gang/stue når naboen over bruker kjøkken/bad/toalett.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121251015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sebastian Brandsrud	11fda4f7a40bf67d2e4104 2cefc078313237b158	19.01.2026 08:59:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121251015

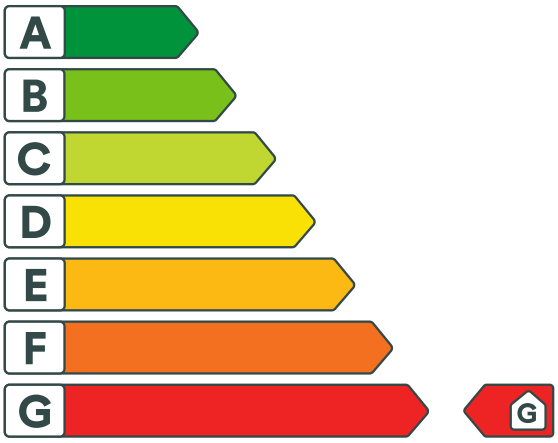
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Hellaveien 31D, 2013 SKJETTEN**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244477**
Byggeår **1973**	Bygningsnummer **22257145**
Gårdsnummer **74**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **86 m²**	Oppvarmet bruksareal **76 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **353.90 kWh/m² per år**
Energikarakter **G**
Beregnet levert energi i lokalt klima **406.67 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

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

Hellaveien 31D, 2013 SKJETTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

NOTAT

Oppdragsgiver:	**Sebastian Brandsrud**
Skadenummer:	NA
Oppdrag mottatt:	10.01.2024
Adresse:	Hellaveien 31G, 2013 Skjetten
Matrikkel:	Gnr. 74, Bnr. 6 og Snr. 4 – Lillestrøm kommune
Besiktiget dato:	25.01.2024 og 02.10.2025
Tilstede ved befaring:	Sebastian Brandsrud (eier) m.fl. Andrea Brunæs (Advokatfirma Solver AS) Thomas Borgen (Byggmester Thomas Borgen AS) Lars Jørgen Hoholm (STAND)
Utførende konsulent:	Lars Jørgen Hoholm

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

STAND AS har tidligere fått i oppdrag å foreta en vurdering av fuktproblematikk ved eiendommen Hellaveien 31G med gnr. 74, bnr. 6 og snr. 4 i Lillestrøm kommune. Tidligere vurderinger fremgår av STAND-rapport datert 10.02.2024 og må leses i sammenheng med dette notatet.

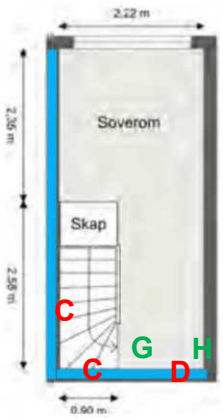
I forbindelse med planlagt hovedforhandling av reklamasjonssaken i tingretten november 2025 har oppdragsgiver ønsket ny befaring for ytterligere kartlegging og åpning av konstruksjonen. Det ble derfor avholdt ny befaring 02.10.2025 hvor også Borgen i Byggmester Thomas Borgen AS og Brunæs i Advokatfirma Solver AS deltok. Nye observasjoner fremgår av dette notatet.

INNLEDNEDE BESKRIVELSE

Jfr. opprinnelig STAND-rapport (datert 10.02.2024) er det konstatert større fuktskader og fuktproblematikk relatert til bindingsverksvegger i tre etablert mot fjellskjæring. Dette i tillegg til utlekting av betongkonstruksjoner og deler av gulvkonstruksjon i entré og trapperom (inkl. soverom i topp av trappen). Det er også tidligere konstatert fukt/fritt vann i blindrommet over bod nærmest entré. Felles for vegger i entré og trapperom er at det registreres slam på innside av vegger. Slammet indikerer at jord/leirmasser følger med vann som trenger inn gjennom grunnmuren som følge av utettheter. Det er registrert enkelte utvendige avvik som tilsier risiko for at vann renner inn/inn mot leiligheten, herunder avslutning av taknedløp og utløp fra slukrenne i hushjørne samt manglende grunnmurssikring. Eventuell manglende fuktsikring mellom fjell og grunnmur vil også kunne ha medvirkede effekt på fukttilførsel.

Områder hvor det tidligere er konstatert skadelig fukt og fuktskader er markert med blått på planskisser under. Kontroll-/målepunkter markert med røde bokstaver følger tidligere angivelse i opprinnelig STAND-rapport. Bokstaver i grønt viser nye kontrollpunkter. Se for øvrig tidligere rapport for mer utfyllende informasjon og bilder.





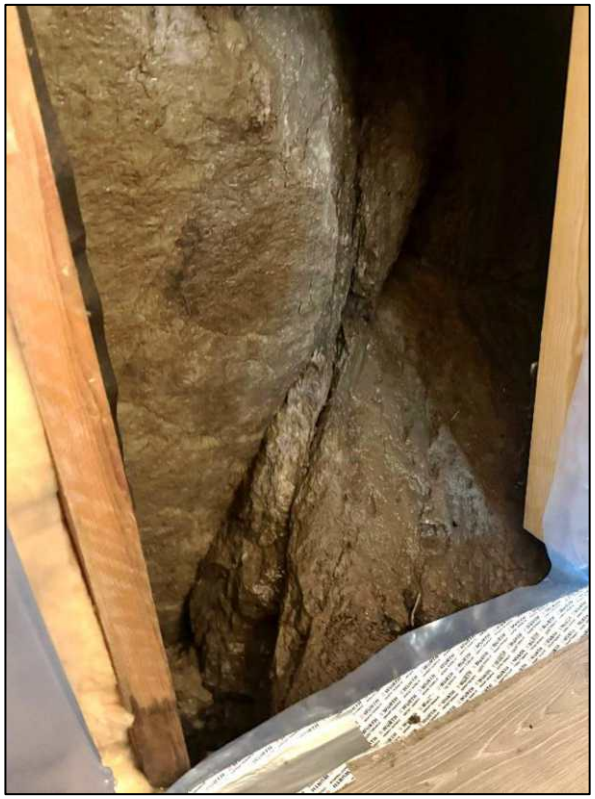
OBSERVASJONER BEFARING 02.10.2025



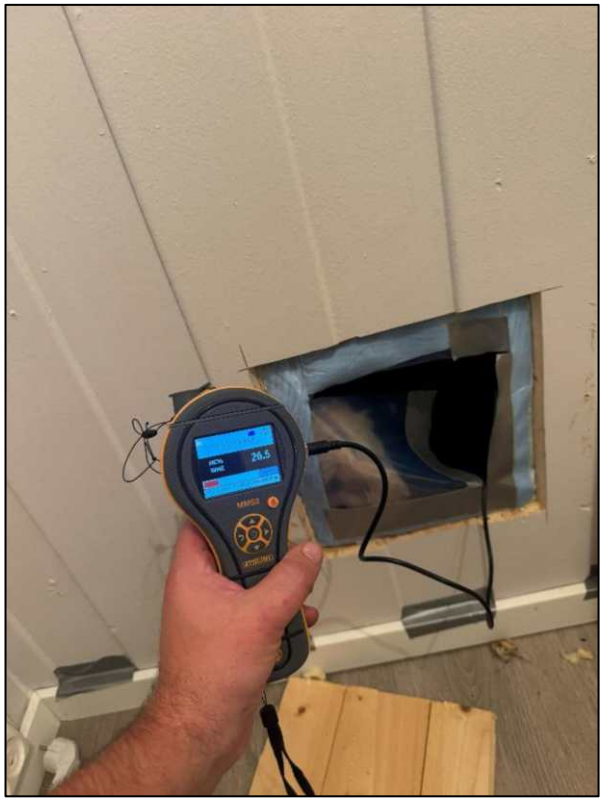
Det ble ved ny befaring oktober 2025 foretatt kontroll i samme områder som tidligere har vært åpnet, både visuelt og ved fuktmålinger. Ved fuktmåling vil det ved verdier over 17 vektprosent være fare for utvikling av fukt- og råteskader. Verdier over 28 vektprosent tilsier full fibermetning i trevirke.

Ved kontroll av pkt. A bekreftes fortsatt vannføring langs fjellskjæringen bak bakvegg i entré (bilde til venstre under). Vannet legger seg også delvis i flatere partier bakenfor treveggen (bilde til høyre). Observasjoner underbygger pågående og stort innsig av vann via fjellet.

Ved kontroll av pkt. B, C og D konstateres fortsatt følbar fukt mellom isolasjon og betongmur, og konkrete fuktmålinger i stendere og bindingsverk bekrefter forhøyede fuktverdier (> 19 vektprosent). Bilde til høyre under viser fuktmåling tatt i bunnsvill for utlekting (målepunkt B). Det er i dette område også følbar og tilnærmet full fibermetning i bunnsvill (fuktinnhold 26,5 vektprosent). Målinger underbygger at fukt med stor sannsynlighet har vandret videre inn under gulvkonstruksjon i entré, bygget i trekonstruksjoner over betongdekke (se også «Kontrollpunkt A – gulvkonstruksjon» i tidligere STAND-rapport).



Bilde viser fritt vann på fjellskjæring bak bakvegg i entré (kontrollpunkt A).



Bilde viser fuktmålinger i bunnsvill ved kontrollpunkt B (tilnærmet full fibermetning) Målinger og følbar fukt i dette område underbygger at fukt med stor sannsynlighet også har vandret videre inn under gulvet i entré,

Ved kontrollpunkt D ble det på befaringsdagen målt full fibermetning både i utlektet del og i underkant av etasjeskilleren (bilde til venstre under). Det kan også enkelt trekkes ut råteskadet/ nedbrutt trevirke (bilde til høyre under). Se for øvrig nærmere beskrivelse under målepunkt G.



Bilde viser full fibermetning under etasjeskilleren i toppen av trappen.



Nedbrutt/råteskadet trevirke med høyt fuktinnhold trekkes ut av inspeksjonshullet.

Kontrollpunkt E (blindrom over bod) – Ved ny kontroll i blindrommet over boden nærmest entré konstateres som tidligere vann som renner ned langs bakveggen (bilde til venstre under). Det registreres også drypp fra betonghimling som støter inn mot gulv/vegg leiligheten i etasjen over (bilde til høyre under). Det registreres her synlig råteskader i bunnsvill, markert med rød pil. Undertegnede har ikke befart leiligheten over og er ikke kjent med type rom innenfor dette område.



Synlig rennende vann ned langs betongvegg i bakkant av blindrommet.



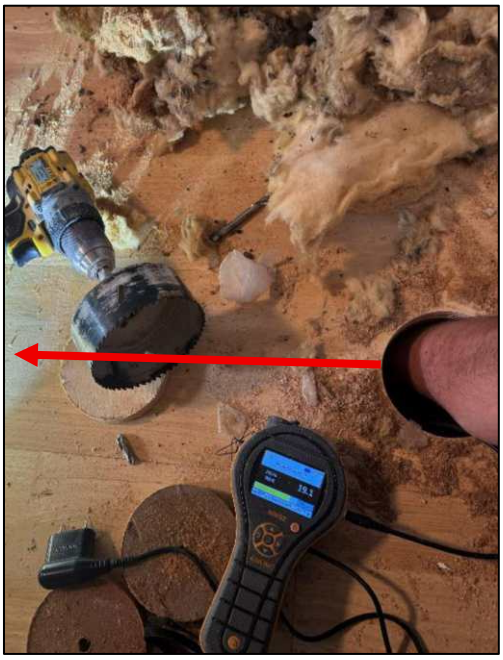
Det drypper ned fra betonghimling som støter inn mot gulv- og veggkonstruksjon for leiligheten i etasjen over.

Kontrollpunkt F (himling over bod) – Det er ikke registrert nye momenter i dette område (ingen tegn til fukt).

Kontrollpunkt G (nytt punkt, gulv soverom 2.etasje) - Fjellet skråner tett ned under gulvkonstruksjon/bjelkelaget øverst i trappen (se plantegning side 1). Det ble derfor åpnet opp et hull i gulvet noe inn fra vegg. Som det fremgår av bildene under registreres skadelig fuktverdier i bjelkelaget, både i gulvbjelke nærmest vegg mot fjellskjæringen men også i bjelke ca. 70 cm ut fra vegg.



Fuktmålinger i gulvbjelke nærmest fjellskjæring viser 21,6 vektprosent. Pil markerer plassering bjelke.



Ved bruk av forlenger måles ca. 19,1 vektprosent fukt i bjelke ca. 70 cm ut fra vegg mot fjellskjæring. Pil markerer omtrentlig plassering bjelke

Bilde til venstre under viser tydelig fuktskjolder i bjelkelaget. Bilde viser også at bjelkelaget er bygget opp med plankerester/innvendig panelkledning som er malt. Dette kan tilsi at konstruksjonen er bygget ved egeninnsats da profesjonelle håndverkere normalt kjøper nytt trevirke tilpasset formålet (undergulv av spon el.l.). Det ble også tatt hull videre ned gjennom stubbloftsplate som vender ned mot blindrommet bak vegg i entré (pkt. A). Som bilde til høyre viser konstateres da liten avstand ned til fjellet og fritt vann på fjellet.



Bilde viser fuktskjolder (innringet) og gjenbrukt malt panel (pil)



Bilde viser fritt vann på fjellet under bjelkelaget.

Kontrollpunkt G (nytt punkt, himling soverom 2.etasje) – Himling ble åpnet over kontrollpunkt G. Himlingen vender opp mot naboens garasje og er lektet ned og isolert under garasjedekke. Nedlekting med noe avstand til betongvegg mot fjellskjæring fremstår som tørr. Det er således ingen indikasjon på lekkasjer fra garasjegulvet over. Ved å føre hånden inn til betongveggen mot fjellet registreres imidlertid fritt vann på betongveggen (bilde til høyre under). Da det er noe avstand mellom himling og betongvegg renner vannet ned bak vegg i trapperommet. Observasjon indikerer at det kommer inn vann både vi fjellet men også inn via betongveggen i øvre del. Dette underbygger behov for utvendige tiltak henført drenering/fuktsikring.



Himling fremstår tørr med noe avstand ut fra betongvegg mot fjellskjæring.



Bilde viser vann på hånden etter å ha ført hånden inn over himling og mot betongveggen mot fjellskjæringen.

Kontrollpunkt H (utlektet vegg mot blindrom over bod) – Det ble tatt hull på soverommet i utlektet vegg som vender mot blindrommet over bod tilliggende entréen. Vegg mot blindrommet er bygget i betong som deretter er lektet ut. Som bilde til venstre under viser måles full fibermetning i lekt ned mot gulvet. Dette tilsier at vann fra fjellskjæringen vandrer videre inn i tilstøtende vegger. Fukt kan også delvis skyldes fukt fra det tilliggende blindrommet over boden.



Fuktmåling viser fuktmålinger godt over 28 vektprosent (full fibermetning i trevirke).



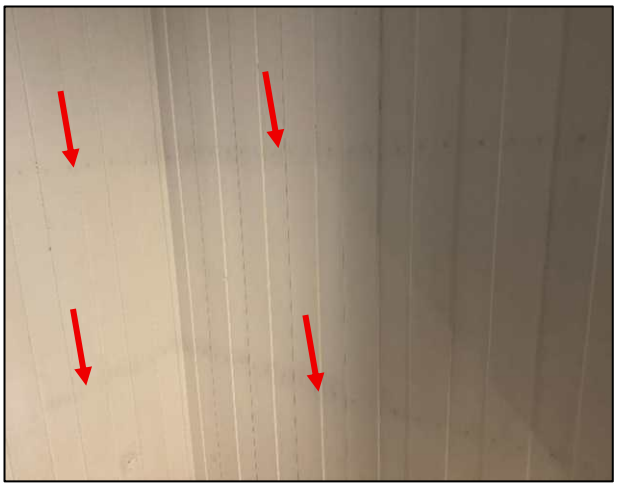
Nedbrutt/råteskadet trevirke med høyt fuktinnhold trekkes ut av inspeksjonshullet.

ØVRIGE OBSERVASJONER

Det registreres for øvrig synlig muggsoppdannelse på panelkledning i trapperommet (bilde til venstre under). Denne type sopproblematikk skyldes normal forhøyet luftfuktighet, kombinert med svak ventilasjon. Det bemerkes dog at rommet er normalt godt ventilert og at muggsopp derfor etter all sannsynlighet skyldes at ventilasjonssystemet ikke klarer å ventilere ut fukt grunnet høy fukttilførsel fra fjellskjøringen. Det registreres også at spiker for panelkledning skinner gjennom malingssjiktet. Dette skyldes etter undertegnedes vurdering fuktvandring/rust i dykkerspiker og/eller kuldebro.



Bilde viser muggsoppdannelse på panelkledning i trapperommet.



Bilde viser synlige spikerrader i trapperommet.

KONKLUSJON

Kontroll ved ny befaring bekrefter fortsatt vannføring langs fjellskjæringen bak bakvegg i entré, og det konstateres fortsatt følbar fukt mellom isolasjon og betongmur. Konkrete fuktmålinger i stendere og bindingsverk bekrefter forhøyede fuktverdier fra over 19 vektprosent til full fibermetning (> 28 vektprosent). Det er for flere kontrollpunkter mulig å trekke ut nedbrutt trevirke. Nye målinger underbygger også at gulv i entré bør åpnes i sin helhet. Dette vil også ut fra en kost-/nyttebetraktning være fornuftig da gulvet uansett må åpnes inn mot fjellskjæring og i tilknytning til trapp.

Ved ny befaring ble gulvet/bjelkelag og himling øverst i trappen åpnet. Dette i tillegg til utlektet vegg inn mot blindrommet over bod (via soverommet). Åpninger viser skadelig fukt i bjelkelaget og i utlektet vegg. Åpning i himling viser at det også kommer inn vann gjennom grunnmur av betong i øvre del. Dette underbygger behov for utvendige tiltak henført drenering/fuktsikring.

Ved kontroll av blindrommet over bod nærmest entré (kontrollpunkt E) konstateres som tidligere vann som renner ned langs bakveggen. Det registreres også drypp fra betonghimling som støter inn mot gulv/vegg leiligheten i etasjen over (bilde til høyre under). Det registreres her synlig råteskader i bunnsvill for berørt vegg. Undertegnede har ikke befart leiligheten over og er ikke kjent med type rom innenfor dette område.

UTBEDRINGSTILTAK

Undertegnede fastholder behov for tiltak beskrevet i innledende STAND-rapport (datert 10.02.,2024). Nye observasjoner tilsier dog økt skadeomfang/utbedringsbehov relatert til bjelkelaget, himling og utlektet vegg i toppen av trappen samt i blindrommet over boden tilliggende entré.

I tillegg til tidligere beskrevet tiltak vil det være nødvendig å åpne opp bjelkelaget øverst i trappen for uttørking og ombygging, frem til understående vegg i entré. Da bjelkelaget ligger tett ned mot fjellskjæringen må konstruksjonen gjenoppbygges med fuktbestandige materialer. Åpning av gulvet vil også gjøre det lettere å foreta fuktsikring av fjellskjæringen som beskrevet i tidligere rapport. Videre må utlektet vegg fjernes, konstruksjon tørkes og gjenoppbygges i tilstrekkelig omfang.

Omfang og tiltak henført fuktskader og vannføring i blindrom over bod via betonghimlingen som støter inn mot gulv/vegg i leilighet i etasjen over vil vanskelig la seg stadfeste uten nærmere kontroll og prosjektering. Vegg/bjelkelag i leiligheten over må åpnes i dette område for ombygging og utskiftning av fukt- og råteskadet trevirke. Dette i tillegg til etablering av kontrollert løsning for bortleding av vann. Kostnad og omfang av tiltak vil i stor grad avhenge av hva slags type rom som ligger innenfor vegg (bad, kjøkken, faste installasjoner el.l). Det vil derfor vanskelig la seg beregne endelig kostnader for nødvendige tiltak per tid. Det er derfor i understående kostnadstabell lagt til grunn en rundsum ut fra en skjønnsmessig vurdering for å synliggjøre en kostnad. Det presiseres at vann i denne overgangen drypper ned på himlingen over bod og at tiltak derfor vil være nødvendig, uavhengig av skader i naboens vegg/gulv.

Det bemerkes at skadebilde er komplisert og at det hviler større utsikkerhet rundt endelig skadeomfang og hvor vidt beskrevne arbeider vil være tilstrekkelig for å sikre tiltenkt tetthet og levetid. Erfaring viser at vann ofte vil kunne finne nye veier ved fuktsikring som beskrevet i denne og tidligere STAND-rapport. Dette vil igjen kunne medføre nye skader i andre områder både i denne og tilliggende leiligheter. Om beskrevne tiltak vil være tilstrekkelig bør derfor vurderes på nytt når konstruksjoner er åpnet i sin helhet.

UTBEDRINGSKOSTNADER

Det presiseres at tilbudet fra Thomas Borgen er over 1 år gammelt og dermed ikke gyldig. Det har også vært prisstigning siden tilbudet ble gitt. Dette er dog ikke videre hensyntatt. Estimat under pkt. 3 i tabellen tar utgangspunkt i at arealet innenfor gulv/vegg mot nabo ikke er et våtrom eller kjøkken.

PKT.	PÅBEROPT FORHOLD	ESTIMERT UTBEDRINGSKOSTNAD
1	Kostnader i tråd med allerede innhentet tilbud fra Byggmester Thomas Borgen AS (datert 23.05.2024)	2 173 750
2	Kostnad henført åpning/lukking og nødvendig ombygging av bjelkelag og utlektet vegg soverom plan 2.	125 000
3	Tiltak henført gulv/vegg mot nabo og bortleding av vann.	300 000
TOTALE ESTIMERTE KOSTNADER, INKL. MVA (AVRUNDET)		**2 600 000**

Beregninger av utbedringskostnader er ment som retningsgivende for beskrevne arbeider. Det anbefales på generelt grunnlag innhenting av flere konkurrerende tilbud, slik at endelig kostnadsnivå for beskrevne tiltak kan stadfestes. Det tas ikke hensyn til eventuell standardheving som følge av utbedringsmetode.

stand
BYGGTEKNISK RÅDGIVER OG TAKSTMANN NTF
Lars Jørgen **Hoholm**

www.standtakst.no

Medlem av
Norsk takst

OASA
Byggrådgivning

BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver:	**Claims Handling**
Saksnummer:	**BSF-803144**
Vårt saksnummer:	**6191-2**
Eier:	**Sebastian Brandsrud**
Adresse:	**Hellaveien 31G** **2013 Skjetten**



Rapport: 23.10.2025
Besiktiget: 20.10.2025
David Strubreiter

Telefon: 335 09 757
E-post: kontakt@oasa.no

1. BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Undertegnede er rekvirert for ny besiktigelse og gjennomgang av kjøpers reklamasjonskrav knyttet til følgende forhold:

1. Vanninntrenging/drenering

Taksten som følger er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt på besiktigelsen, samt egne observasjoner. I tillegg har informasjon gitt i følgende dokumenter vært tilgjengelig.

MOTTATT DOKUMENTASJON

- Tilstandsrapport utarbeidet fra Stian Øiseth Hedels
- Egenerklæringsskjema utfylt av selger
- Salgsoppgave
- 28.11.2023 Befaringsrapport fra Kaph Entreprenør AS
- 10.02.2024 Reklamasjonsrapport fra Stand Takst
- 05.11.2023 Skaderapport fra Polygon AS
- 24.04.2024 Pristilbud fra Byggmester Thomas Borgen As
- 08.10.2025 Notat fra Stand Takst

KOSTNADSOPPSUMERING

Leilighet oppført i 1973. Boligen er fundamentert med betong til antatte faste masser. Bærende konstruksjoner i underetasje av betong, øvrige konstruksjoner av tradisjonelt bindingsverk med utvendige fasader av liggende kledning. Takkonstruksjon av typen saltak, tekket med takstein.

1. Vanninntrenging/drenering



Leiligheten har på oppsiden en asfaltert gårdsplass. Garasjen nærmest, tilhører naboen. Det er etablert drensrenner langs garasjen og ved inngangen til naboen. Asfalten heller fra bygningen og overflatevann vil søke seg vekk fra bygningen. En ny drenering vil ha lite innvirkning på den generelle fuktbelastningen grunnmuren har. Grunnmuren står på fjell og vann som renner langs fjell mot bygningen vil renne under drensledningen, videre langs fjellet og under bygningen. Dette har pågått nå siden byggeår og vil ikke kunne stoppes helt. Selv med injisering av masser i fjellet er det ikke garantert at vannet stoppes.

Notatet til Stand Takst fra 08.10.2025 viser at flere bygningsdeler enn først antatt er negativt påvirket av fukt fra hulrommet bak huset.



Viser veggene som er påvirket:

1. ytterveggen i entre
2. bakveggen i entre
3. trappeoppgangen som har yttervegg
4. bakveggen i soverom i 2. etasjen



Til oversikt

Det er da også oppdaget fukt i bjelkelaget/etasjeskiller mellom entre og soverommet nærmest fjellet
fukt i vegg mot blindrommet på soverommet i 2. etasjen og
fukt i himling på soverommet i 2. etasjen som henger sammen med veggen mot fjellskjæringen i 2. etasjen. En utbedring av forholdene vil berøre omtrent alle overflater på soverommet og entreen.



Det er også behov for utbedringer i himling i boden som må åpnes for montering av ventiler for ventilering av blindrommet og hulrommet bak entreen. Fuktkontroll mellom bakveggen av leiligheten og fjellet er normalt sameiets ansvar. Dette for å forhindre negativ påvirkning av bygningskroppen fra grunn/fjellskjæring.



Utforing av ytterveggene mot grunn fra 70 tallet er i dag kjent som risikokonstruksjon. Dette er det opplyst om i tilstandsrapporten. Det opplyses om at «på generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.» Utbedringen som er foreslått med rivning av utforing på yttervegger mot terreng og organisk vegg mot hulrommet og erstatte alt organisk materiale med uorganisk materiale er en betydelig oppgradering av dagens konstruksjon og overflater sett mot byggeskikken ned byggeår.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten:

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon kledd med liggende malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/shingel.
- Trapp i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjon.
- Ringeklokke.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:

Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Ett soverom og entré. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering:

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG: 2

Det opplyses at ved undersøkelser bores det et hull på 73mm i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. Takstmannen avgjør etter en vurdering hvor det er hensiktsmessig å lage hullet. Det opplyses at fuktmålingen vil gjelde for feltet hvor vurderingen er foretatt og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag mot 1. underetasje.
Tilstandsvurdering:	Det er merkbare skjevheter i gulv. Dimensjonering er ikke vurdert. Tg2 er gitt på grunn av merkbare skjevheter i gulvet. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom entré.
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført i entré og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i bakside av trepanel på veggens utlekting under befaringen. Bunnsvillen var fort langt ned i utlekting for å kunne kontrolleres. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Trestavs parkett i boder og ett soverom. Laminat for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Laminatgulvet er lagt med mindre enn anbefalt forskyvning av endeskjøter til nærliggende bord. Observert Knirk enkelte steder i stue og soverom. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper, enkelte sprekker i parkettskjøter, knirk og ufagmessig legging av laminat. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie i kjøkken. Malt betong i enkelte vegger i stue og boder. Pusset og malte overflater i en vegg i ett soverom. Malt panel for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Enkelte steder er trepanel i entré løsnet fra festepunkt nederst mot gulv. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og alder. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt trepanel i kjøkken og entré. Sparklet og malte plater i ett soverom. Takessplater i stue. Malt platekledning med lister i mønster i boder. Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygget garderobeskap med malt glatt front i ett soverom. Hylleløsning i boder.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

KONKLUSJON

Omfanget av utbedringsbehovet er større enn først antatt. Postene i tilbudet fra Byggmester Thomas Borgen knyttet til drenering langs garasjen og grunnmuren er som utgangspunkt sameiets ansvar, poretetting av fjell vil ikke gi garanti for tørt fjell bak bygningen noe som forøvrig er unødvendig for byggeprisnippet som er valgt.

Etter vår tidligere vurdering er avdekket skadeomfanget økt en del som medfører et større utbedringsbehov tilknyttet flere overflater, deriblant flere yttervegger, også i andre etasje, samt gulv konstruksjon ned til betong. En slik utbedring av overflater ved prinsippet "likt mot likt" vil allikevel medføre en betydelig oppgradering av de opprinnelige overflatene fra 1970 tallet. Selv om mye av konstruksjonen er bygget i tråd med datidens byggeskikk regner vi det i dag som en risikokonstruksjon.

UTBEDRING

Som følge av økt omfang beregnes kostnadene til å utgjøre et tillegg på 50% og utgjør Kr. 161.395.- eks. mva. i tilleggskostnader. Dette knytter seg til en reparasjon hvor konstruksjonsprinsippet fra 1970 beholdes, men hvor det beregnes utlufting av areal bak vegger mot terreng. Samlede kostnader beløper seg til totalt: **Kr. 484.185.- eks. mva.**

Alternativt kan konstruksjonen oppgraderes til dagens byggeskikk og standard med uorganiske materialer noe som vil medføre en betydelig høyere bygge-standard, men også kostnader.

Kostander beregnes til totalt: **Kr. 996.500.- eks. mva.**

Til oversikt

UTBEDRINGSKOSTNADER - KOSTNADSKALKYLE

Beskrivelse	antall	enh	à pris	materiale	sum
Fuktskade					
Riving entre 1 yttervegg, 1 vegg mot fjell	48	time	750	3 000	39 000
Riving trapperom	24	time	750	1 500	19 500
Riving soverom 1 vegg mot fjell og deler av vegg og gulv	32	time	750	1 500	25 500
RIB	1	rs	70 000		70 000
Gjenoppbygging entre vegger uorganisk	80	time	750	20 000	80 000
Gjenoppbygging trapperom yttervegger uorganisk	40	time	750	15 000	45 000
Gjenoppbygging sov. 2. etasje yttervegger uorganisk	64	time	750	20 000	68 000
Utbedringer i gulv entre og gjenoppbygging	48	time	750	20 000	56 000
Ny trapp med fuktsikring og rekkverk	1	rs	105 000		105 000
Utbedringer i gulv og etasjeskiller soverom	24	time	750	15 000	33 000
Utbedringer i vegg og tak soverom	24	time	750	6 000	24 000
Utbedringer i himling bod og luke	32	time	750	8 500	32 500
Ventilering av blindrom og hulrom	1	rs	75 000		75 000
Ferdigstillelse, gulv og taklister	1	rs	25 000		25 000
Malerarbeider	1	rs	65 000		65 000
Elektriker flytte skap og åpent anlegg	1	rs	60 000		60 000
Diverse					
Riggkostnader	1	rs	85 000		85 000
Container og deponeringskostnader	1	rs	34 000		34 000
Transport og diverse uforutsette kostnader	1	rs	55 000		55 000
Totalt					**996 500**
25 % merverdiavgift					249 125
Totalsum					**1 245 625**

Øvre Eiker 23.10.2025

David Strubreiter
david@oasa.no
Mob: 476 21 717

Kontrollert
Øvre Eiker 23.10.2025

Sondre Hansson
sondre@oasa.no
Mob: 918 68 772

Til oversikt

OASA
Byggrådgivning

BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver:	Claims Handling
Vårt saksnummer:	6191
Saksnummer:	BSF-803144
Eier/adresse:	Hellaveien 31G 2013 Skjetten



Rapport: 12.06.2024
Besiktiget: 16.05.2024
Espen Andersen - Sondre Hansson

Telefon: 335 09 757
E-post: kontakt@oasa.no

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Undertegnede er rekvirert for besiktigelse og gjennomgang av kjøpers reklamasjonskrav knyttet til vanninntrenging/drenering.

Taksten som følger er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt på besiktigelsen, samt egne observasjoner. I tillegg har informasjon gitt i følgende dokumenter vært tilgjengelig.

MOTTATT DOKUMENTASJON

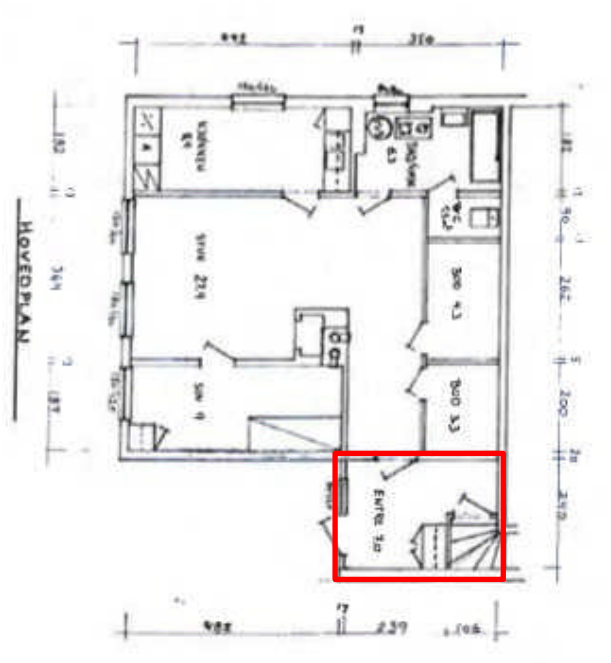
- Tilstandsrapport utarbeidet fra Stian Øiseth Hedels
- Egenerklæringsskjema utfylt av selger
- Salgsoppgave
- 28.11.2023 Befaringsrapport fra Kaph Entreprenør AS
- 10.02.2024 Reklamasjonsrapport fra Stand takst
- 05.11.2023 Skaderapport fra Polygon AS

ENKEL BESKRIVELSE AV BYGGET

Leilighet oppført i 1973. Boligen er fundamentert med betong til antatte faste masser. Bærende konstruksjoner i underetasje av betong, øvrige konstruksjoner av tradisjonelt bindingsverk med utvendige fasader av liggende kledning. Takkonstruksjon av typen saltak, tekket med takstein.

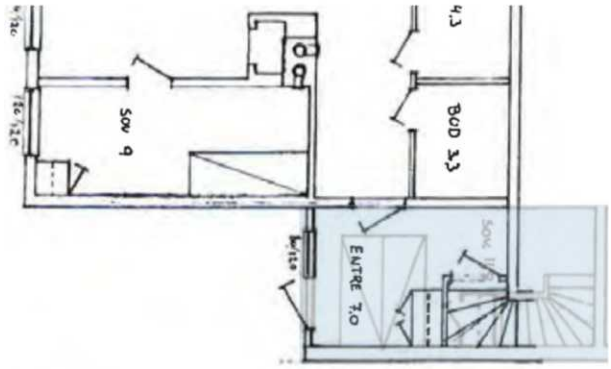
KORT OM OPPBYGGING

Leiligheten er en del av en boligblokk som ligger på en skrående tomt hvor bakkant av boligen følger terrenget.
Den aktuelle leiligheten går hovedsakelig over et plan, men har et rom i 2 etasje over entre. Boligens bakvegg er vendt mot fjellskjæring.

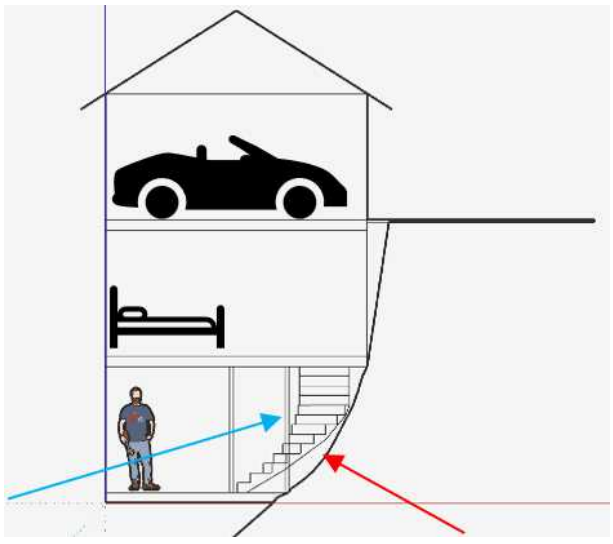


Markert entre/trapperom leder opp til soverom. Soverommet i etasjen over er trukket noe lengre inn slik at konstruksjonen følger fjellet.

Soverommet er trukket ca. 1,5 meter lengre inn i bakkant dette er forsøkt vist på plantegning til høyre hvor soverommet er lagt i samme målestokk over første etasjen. Dette harmonerer med faktiske forhold.



Bildet viser snitt-skisse av bygget, garasjen i toppen tilhører ikke den aktuelle leiligheten. Under garasjen så er det et soverom som for øvrig er det eneste rommet i 2. etasje som tilhører den aktuelle leiligheten. Under soverom så har man boligens entre. I entréen er det en dør hvor trappen opp til soverommet går. Rød pil peker på hvor fjellet går i forhold til boligens bakvegg. Blå pil peker på entreens bakvegg som er mest påvirket i denne saken. Det skal påpekes at det er avstand mellom trappeløp og fjell.



BESKRIVELSE



Kjøper oppdaget skaden ved forekomst av muggsopp i boder og på klær.

Under befaring kunne undertegnende se at veggene imot grunn ved entre har noe utradisjonell oppbygging, veggene var bygget opp uten tilstrekkelig fuktsikring. Det er heller ingen lufting av blindkjeller. Dette har medført et meget fuktig klima i blindkjelleren som igjen har ført til fuktskader i organisk materiale.



Undertegnende kunne se at fjellet var fuktig og noen steder var det rennende vann langs fjellet, dette er normal forekomst ved et slikt bygge-prinsipp. Praksisen tilknyttet slike rom bygget på 1970 tallet er med relativt svak utførelse hva gjelder fuktteknisk beskyttelse. Dette er grunnen til at slik konstruksjoner ofte er å anse som risikokonstruksjoner i dag.

Det kreves god utlufting av blindkjelleren for å forhindre fuktskader i en slik konstruksjon.



Tidligere takstmenn har åpnet opp flere hull i entreen og undertegnende kunne se i et hull laget under laminat at gulvet er bygget opp med tilfarere og undergulvsbord med gips og gammel parkett, undertegnende kunne se at tilfarere og gulvet henger utenfor støptdekke. Gulvkonstruksjonen er i stor grad fuktpåvirket i området mot fjellpartiet.

Bildet er tatt i trappeløpet og viser at veggen har blitt åpnet opp ved tidligere befaring. Her kunne undertegnende se at veggene er fuktpåvirket og har en uheldig oppbygging vurdert mot dagens standard. Undertegnende kunne som tidligere nevnt ikke se noen tegn til lufting av blindkjelleren.



Bildet er tatt et annet sted i trappeløpet og viser at veggen har blitt åpnet opp ved tidligere befaring. Her er også veggen fuktpåvirket, og det har på begge veggene blitt brukt plast mot yttervegg mot grunn.



Bildet er tatt under trapp og viser noe av oppbyggingen vegg og trapp. Man kan se på bildet at treverket er sterkt fuktpåvirket. Det er også gjort isolering av trapp som vi i dag vil si bærer preg av manglende fagkunnskap.



Undertegnende undersøkte boligens boder veggene er av malt betong, overflatene er fra byggeår. Undertegnende kunne ved indikasjonsmåling se indikasjon på noe fuktighet i vegg, det var også noe forhøyde verdier i luftfuktigheten. Det er ikke upåregnelig med fukt i betong vegger alder tatt i betrakting.



OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Det opplyses i tilstandsrapporten det er brukt organisk materiale i yttervegger under terreng, det opplyses at dette er en risikokonstruksjon og krever oppfølging.



Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppførede betongulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppført betongulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Følgende rom har vegger som er utført under utvendig bakkenivå: Ett soverom og entré. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom entré.
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført i entré og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i bakside av trepanel på veggens utlekting under befaringen. Bunnsvillen var fort langt ned i utlekting for å kunne kontrolleres. TG: 1

Det opplyses at det er tatt fuktmåling i yttervegg i entre på baksiden av panel. Under befaring kunne undertegnende se at det kun var bunn av panelen og bunnsvillen som var på virket av fukt i det området hvor målingen ble tatt.

Resten av overflatene i boligen har fått TG2 grunnet alder, skjevheter, merker og skader.



Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag mot 1. underetasje.
Tilstandsvurdering:	Det er merkbare skjevheter i gulv. Dimensjonering er ikke vurdert. Tg2 er gitt på grunn av merkbare skjevheter i gulvet. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Trestavs parkett i boder og ett soverom. Laminat for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Laminatgulvet er lagt med mindre enn anbefalt forskyvning av endeskjøter til nærliggende bord. Observert Knirk enkelte steder i stue og soverom. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper, enkelte sprekker i parkettskjøter, knirk og ufagmessig legging av laminat. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie i kjøkken. Malt betong i enkelte vegger i stue og boder. Pusset og malte overflater i en vegg i ett soverom. Malt panel for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Enkelte steder er trepanel i entré løsnet fra festepunkt nederst mot gulv. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og alder. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt trepanel i kjøkken og entré. Sparklet og malte plater i ett soverom. Takessplater i stue. Malt platekledning med lister i mønster i boder. Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Det opplyses i egenerklæringsskjema at selger selv har pusset opp deler av leiligheten og bygget tak over inngangsparti.



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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi pusset opp deler av leiligheten opp selv og har bygget tak over inngangsparti

KONKLUSJON

Vegg mot grunn i entre er slik vi ser det i dag som er svak oppbygging og er i stor grad påvirket av fukt. Omfanget av fukt er igjen i stor grad en følge av manglende utlufting av blindkjeller. Byggeprinsippet med drenering langs fjell er normalt benyttet i byggverk som terrassekonstruksjoner hvor det er laget spalte mellom konstruksjon og fjell. Blindkjellerkonstruksjonen burde hatt ventilering for å senke luftfuktigheten i blindkjelleren.

I tilstandsrapporten har rom under terreng fått TG2 grunnet at det er en risiko oppbygging, undertegnende er dog av den oppfatning at skadene ved entre er mer enn det som er normalt for en slik konstruksjon, dette skyldes manglende lufting av blindkjeller.

Når det kommer til leilighetens to boder så er disse i den tilstand man kan forvente ut ifra opplysningene som er gitt i salgsoppgave. Det er ikke upåregnelig med noe høyere fukt verdier i betong vegger i en kjeller, alder tatt i betraktning.

UTBEDRING

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi en utbedring som omfatter tiltak tilknyttet organisk vegg mot terreng, dette omfatter trappeløp og noe bjelkelag som har overheng utover støpt dekke.

Tiltak:

- Fjerning av eksisterende organisk vegg
- Fjerning av trapp med berørte vegger
- Fjerne fuktskadet trevirke på bjelker som er lagt innenfor betong dekke mot blindkjeller
- Etabelering av lufteventil og kanalvifte for blindkjeller til yttervegg
- Oppbygging av ny vegg mot blindkjeller med fuktbestandige materialer
- Etablering av ny tilpasset trapp og tilstøtende berørte vegger

UTBEDRINGSKOSTNADER - KOSTNADSKALKYLE

Utbedringskostnadene beregnes til totalt: **kr 322.790.- eks. mva.**

Øvre Eiker 14.06.2024

Espen Andersen
Espen@oasa.no
Mob: 335 09 757

Øvre Eiker 14.06.2024



Sondre Hansson
sondre@oasa.no
Mob: 918 68 772

OASA Entreprenør

Vestfossen 17.10.2024

- Telefon: 335 09 757
- E-post: kontakt@oasa.no
- Nettside: www.oasa.no

Pristilbud
Kr. 387.348,- eks. mva.

Adresse: Hellaveien 31G
2013 Skjetten

Pristilbudet omfatter tilbygg, lufting loft og sluk baderom

Det bekreftes herved at OASA Entreprenør kan utføre arbeider i henhold til beskrivelser og kostnader som fremkommer i rapport utarbeidet av OASA Byggrådgivning.
Det er lagt på et tillegg for reisevei på 20%.

Forbehold:

Det tas naturlig forbehold om at bakgenforliggende konstruksjoner er i den tilstand det forventes for å kunne utføre arbeidet som planlagt. Dersom det er forhold som påvirker dette, plikter OASAE å gi beskjed om dette umiddelbart.

Tiltak:

- Fjerning av eksisterende organisk vegg
- Fjerning av trapp med berørte vegger
- Fjerne fuktskadet trevirke på bjelker som er lagt innenfor betong dekke mot blindkjeller
- Etabelering av lufteventil og kanalvifte for blindkjeller til yttervegg
- Oppbygging av ny vegg mot blindkjeller med fuktbestandige materialer
- Etablering av ny tilpasset trapp og tilstøtende berørte vegger

- Tilbudet står i 4 uker fra dags dato.
- Oppstartstidspunkt og fakturering etter avtale.
- Arbeidstid er beregnet til 30 arbeidsdager.

Øvre Eiker 28.05.2024

David Strubreiter
david@oasa.no
Mob: 476 21 717

Hellaveien 31D
2013 Skjetten
Gnr. 74, Bnr. 6 og Snr. 4
Lillestrøm kommune

Byggmester Thomas Borgen AS
Hestehagen 26
2069 Jessheim

Telefon 99438847
Org. nr. 931 641 204 MVA

Tilbud

Vi takker for deres forespørsel og vil med dette gi følgende tilbud.

BESKRIVELSE	PRIS
Drenering	
-Fjerning av masser for drenering og slukrist langs garasje og inngangsparti. Inkludert bortkjøring og tippavgift.	
-Fjerning av masser for drenering gavelvegg til terrasse	
-Grunnmursplast, rør og slukrist foran garasje.	
-Tilbakefylling med drenerende masser.	332 000,-
-Asfaltering ved fjerning/bytting av masser ved garasje og inngangsparti	
Forbehold om nær/tilstøtende fjell. Ikke medregnet sprenging/pigging.	
Dreneringen vil ikke fungere som vanlig grunnet fjell.	
Utvendig trapp	
-Oppheising av trapp	
-Demontering av trapp.	43 000,-
-Nedheising/sikring av trapp	
-Remontering av trapp.	

El -Demontering av sikringsskap. -Rive/fjerne alt av El i entre og soverom. -Nytt tilsvarende. -Ny kurs og stikk til ventilasjon. -Remontering av sikringsskap. *Det tas forbehold om gjennomgående kabel.*	64 000,-
Riving entre -Riving av alle berørte vegger i entre. med tilhørende materiell. -Vegg mot fjell, gavel og trolig noe av delevegg mellom entre og bod. -Riving av laminat, undergulv, isolasjon og tilfarere -Rengjøring av fjell og skrape bort tidligere behandling av resterende vegger.	42 000,-
Riving trapperom -Riving av alle berørte vegger trapperom. med tilhørende materiell -Vegg mot fjell og gavel. -Rengjøring av fjell og skrape bort tidligere behandling av resterende vegger.	28 000,-
Riving soverom 2.etg -Riving av alle berørte vegger soverom 2.etg. med tilhørende materiell -Vegg mot fjell og gavel. -Riving av laminat med tilhørende materiell. -Rengjøring av fjell og skrape bort tidligere behandling av resterende vegger.	35 000,-
Konstruksjonssikkerhet **-** RIB og bygningsfysikker	100 000,-
Tetting av fjell -Poretetting av fjell ved bruk av kjemisk injeksjon i entre, trapperom og soverom 2.etg	250 000,-

Oppbygging entre -Vegg mot fjell i entre trekkes noe inn fra fjell og bygges i thermomur eller tilsvarende. -Tilsvarende løsning må trolig gjøres mellom entre/bod. -Rehabblokker eller tilsvarende monteres på gavelvegg. -Vegger og tak ellers gipses *Det er ikke medregnet fylling under dekke*	84 000,-
Oppbygging trapperom -Vegg mot fjell/mur i trapperom bygges i thermomur eller rehabblokk. evt. noe tilsvarende. -Rehabblokker eller tilsvarende monteres på gavelvegg. -Vegger og tak ellers gipses.	48 000,-
Oppbygging soverom 2.etg -Vegg mot fjell/mur på soverom 2.etg bygges i thermomur eller rehabblokk. evt noe tilsvarende. -Rehabblokker eller tilsvarende monteres på gavelvegg. -Vegger og tak ellers gipses.	62 000,
Innvendig trapp -Riving av trapp. -Ny tilsvarende trapp. *Det tas forbehold om nødvendige endringer.*	98 000,-
Maling -Vegger og tak sparkles og males i entre, trapperom og soverom 2.etg. samt taket i bod 1 og 2 3 ganger skjøt + 2 ganger flekksparkling, grunning, mellomflekk + 2 strøk	72 000,-

Gulv entre -Gulv i entre legges xps som ny isolasjon. -Sparkel/gulvavretting, nytt tilsvarende laminatgulv med tilhørende materiell.	38 000,-
Gulv soverom 2.etg -Gulv på soverom 2.etg legges nytt tilsvarende laminatgulv med tilhørende materiell.	18 000,-
Gulv bod 2 -Bod 2 legges xps før sparkel/gulvavretting for å unngå luktproblematikk.	10 000,-
Belistning **-** Std. belistning gulv, tak, vindu og dør. *Eksisterende utforinger tilpasses.*	27 000,-
Bod 1 og 2 -Bod 1 og 2 rives/fjernes himling og lettvegg. -Nytt bjelkelag/himling som fuktsikres med vindtetting på oversiden. Tilbakeføre lettvegg. -Ny isolasjon vindtetting som dampsperre. -Gips som kledning i himling. -Inspeksjonsluke 55x55 eller tilsvarende.	78 000,-
Ventilasjon -Mekanisk ventilasjon til bod 1 og 2 samt fjellvegg. *Synlig innkassing av ventilasjon må påregnes*	100 000,-
Avfall Avfallshåndtering	65 000,-
Rigg Rigg, drift og prosjektoppfølging	145 000,-
SUM	**1 739 000,-**
Mva	**434 750,-**
SUM inkl. mva.	**2 173 750,-**

Vi ønsker å gjøre oppmerksomme på at ved poretetting av fjell kan vannet komme andre steder.

Vi kan ikke garantere for tetthet, men vi kan garantere for en vesentlig bedre/tryggere konstruksjon.

Alt organisk blir byttet ut til uorganisk som vil kunne tåle fuktproblemer fra fjell.

Det tas forbehold om evt. råte eller andre bygningsskader/feil. Arbeider som ikke inngår i vår priskalkyle, er tilleggsarbeid som eventuelt kan utføres på regning. Timepris for medgått arbeid er 950,- eks mva. Alternativt kan oppdragsgiver, i de tilfeller der dette er mulig, be om en fast pris for tilleggsarbeidet. Priskalkylen omfatter ikke evt. sanering av asbest, eller annet farlig og/eller spesialavfall. Arbeidene garanteres håndverksmessig utført. Garantitiden er 5 år iht. lov om håndverkstjenester for forbruker, for de arbeider som kommer inn under loven iht. hvtjl. § 1. Det forutsettes at vi har fri atkomst til sikkert underlag og tilstrekkelig plass for nødvendig rigg, lagring, stillas, lifter, kraner, lastebiler etc. som vi anser som nødvendig for arbeidene. Arbeidsstedet må være klargjort for våre arbeider, slik at vi kan oppnå rasjonell framdrift. Priskalkylen omfatter ikke evt. kommunale eller andre offentlige avgifter. Bortkjøring av avfall er inkludert.

Vi takker for henvendelsen og håper tilbud er i samsvar med dine forventninger,
tilbudet er gyldig i 30 dager fra tilbudsdato.

Med vennlig hilsen

Byggmester
Thomas Borgen
Tlf. 99 43 88 47
thomas@byggmester-tb.no

REKLAMASJONSRAPPORT

Hellaveien 31D, 2013 Skjetten

Gnr. 74, Bnr. 6 og Snr. 4 – Lillestrøm kommune



stand

Lars Jørgen **Hoholm**

BYGGTEKNISK RÅDGIVER OG TAKSTMANN NTF

10.02.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDENDE OPPLYSNINGER 3

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET 3

MOTTATT DOKUMENTASJON 3

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN 4

BOLIGENS PLANINNREDNING 5

REFERANSENIVÅ 6

PREMISSER 6

2 VURDERING 7

3 KONKLUSJON 20

4 UTBEDRINGSTILTAK 21

1 INNLEDENDE OPPLYSNINGER

Oppdragsgiver:	**Sebastian Brandsrud**
Skadenummer:	NA
Oppdrag mottatt:	10.01.2024
Adresse:	Hellaveien 31G, 2013 Skjetten
Matrikkel:	Gnr. 74, Bnr. 6 og Snr. 4 – Lillestrøm kommune
Besiktiget dato:	25.01.2024
Tilstede ved befaring:	Sebastian Brandsrud (eier) m.fl. Lars Jørgen Hoholm (STAND)
Utførende konsulent:	Lars Jørgen Hoholm

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

STAND AS har fått i oppdrag å foreta en vurdering av fuktproblematikk ved eiendommen Hellaveien 31G med gnr. 74, bnr. 6 og snr. 4 i Lillestrøm kommune. Vurderingen er basert på egne observasjoner gjort ved besiktigelse av eiendommen i tillegg til mottatte opplysninger og dokumentasjon.

MOTTATT DOKUMENTASJON

Følgende dokumentasjon er mottatt og/eller innhentet i forbindelse med oppdraget:

A. Salgsoppgave
B. Tilstandsrapport utarbeidet av Taksering Norge AS, datert 15.03.2022
C. Rapport utarbeidet av Kaph Entreprenør AS, datert 28.11.2023
D. Skaderapport utarbeidet av Polygon AS, datert 05.11.2023
E. Uttalelse snekker (udatert)
F. Div. bildedokumentasjon

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Type bolig:	Boligblokk
Byggeår:	1973
Etasjeantall:	2 plan – henholdsvis 2 underetasjer
Konstruksjon fundamenter/grunnmur:	Grunnmur i betongkonstruksjoner
Konstruksjon yttervegger:	Dels yttervegger i betong og dels bindingsverk fra byggeår over grunnmur med utvendig liggende trekledning.
Konstruksjon yttertak:	Saltak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein
Tilleggsopplysninger:	-

Rød pil viser inngangsparti for den angjeldende leiligheten. Bilde nederst til høyre viser eiendommen sett fra vest. Berørt leilighet er beliggende mot øst med trappeadkomst ned langs gavlvegg.

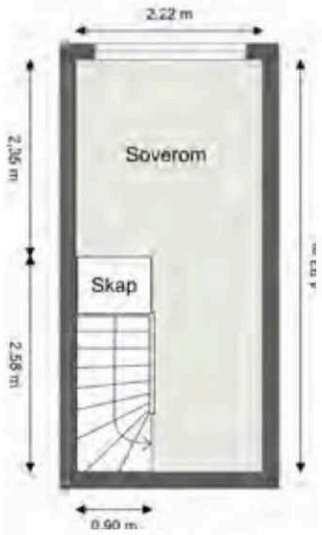


BOLIGENS PLANINNREDNING

Understående planskisser er hentet fra mottatt dokumentasjon og viser leilighetens planinnredning. Leiligheten går over 2 plan (2 underetasjer) hvorav øvre plan er innredet sov soverom.



Underetasje 1



Underetasje 2 (over hovedplan)

REFERANSENIVÅ

Vurderingen er basert på gjeldende Plan- og bygningslov og forskrifter som var gjeldende ved bygningens/bygningsdelens oppføringstidspunkt. Videre er vurderingen utført på bakgrunn av normal byggeskikk og gjeldende anbefalinger ved oppføringstidspunktet.

Bygning/bygningsdel	Byggeår	Referansenivå
Boligblokk	1973	- Bygningsloven av 1965 - Byggeforskrift av 1969

PREMISSER

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til partene i saken eller andre aktører i eiendomsbransjen for øvrig. Takstmannen har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse opp mot oppdragsgiver og/eller oppdragsgivers eventuelle virksomhet.

Beregninger av utbedringskostnader er ment som retningsgivende for beskrevne arbeider. Det anbefales på generelt grunnlag innhenting av flere konkurrerende tilbud, slik at endelig kostnadsnivå for beskrevne tiltak kan stadfestes. Det tas ikke hensyn til eventuell standardheving som følge av utbedringsmetode.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne ha vært oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

Rapporten er utarbeidet uten å hensynta ansvarsspørsmålet.

2 VURDERING

INNLEDENDE BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Den angjeldende eiendommen består av en boligblokk over 4 plan, bygget inn mot en fjellskjæring (terrassert). Berørt leilighet er beliggende i plan 2 (hovedplan) i tillegg til et mindre areal i plan 3 (soverom). Se for øvrig planskisser under. Leiligheten har tilkomst via utvendig trapp langs gavlvegg, avbildet til høyre under. Inngangspartiet er markert med rødt.



Skråfoto viser eiendomsmassen/boligblokken. Berørt leilighet er markert med rød pil.



Bilde viser adkomst ned til inngangsparti for leiligheten. Inngangsparti merket med rød pil.

Bakre del av leiligheten vender mot fjellskjæringen og er i hovedsak utført med grunnmur i støpte betongkonstruksjoner. I entré og trapperom er betongvegger lektet inn og utført med panelkledning mot boligrom. Vegg i entré er utført i bindingsverk i tre. Vegger i betongkonstruksjoner er markert med blått. Vegger i trekonstruksjoner er markert med rødt. Bokstaver angir områder som er åpnet og kontrollert, se beskrivelse påfølgende side.



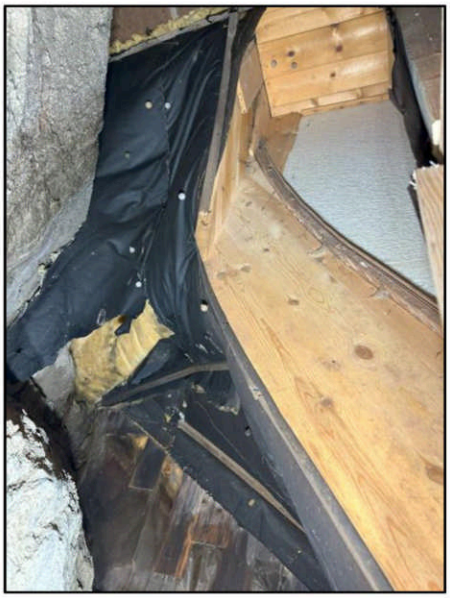
Planskisse viser hvilke vegger som er utført i betongkonstruksjoner (merket blått) og bindingsverk (rødt). Bokstaver angir områder som er åpnet og kontrollert.

INNLEDENDE BESKRIVELSE TIDLIGERE UNDERSØKELSER

Eier overtok eiendommen april 2022. Oktober 2023 ble det oppdaget muggsopp i boder samt på klær og løsøre i entré. Polygon ble på vegne av sameiet kontaktet for nærmere kontroll. Jfr. skaderapport datert 05.11.2023 konstateres da vanninntrenging via fjellskjæring. Deretter ble Kaph Entreprenør AS kontaktet i regi av husforsikring. Vegg i entré ble i den forbindelse åpnet. Jfr. rapport datert ble det da oppdaget fukt- og råteskader i både bindingsverkskonstruksjon og tilliggende tilfarergulv samt manglende fuktsikring av vegg.

VURDERING STAND

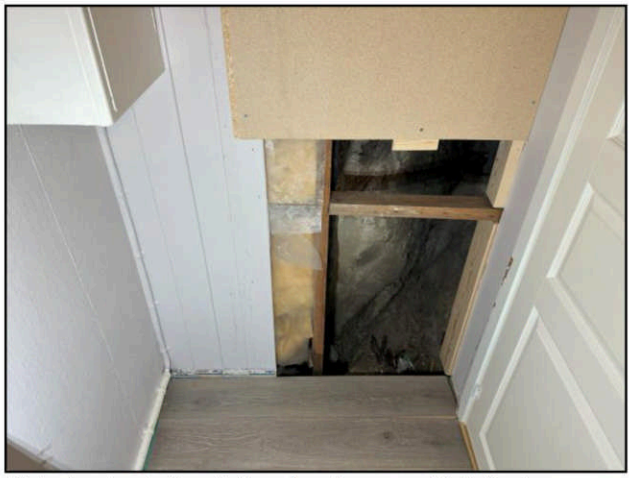
I lys av overstående har eier foretatt ytterligere åpninger for verifisering av skadeomfang. Åpninger ble utført i områder markert med bokstavene A-F på planskisser på foregående side. Åpnede områder ble ved undertegnedes befaring kontrollert. Følgende ble observert:



A. Kontrollpunkt entré - veggkonstruksjon

Vegg mot fjellskjæring er i trapperommet er bygget som tradisjonelt isolert bindingsverk med dampsperre mot boligrom og vindsperre av svartpapp (Vaflex el.l) mot fjell. Det er liten avstand til fjellet og det registreres fritt vann på fjellet ved undertegnedes befaring.

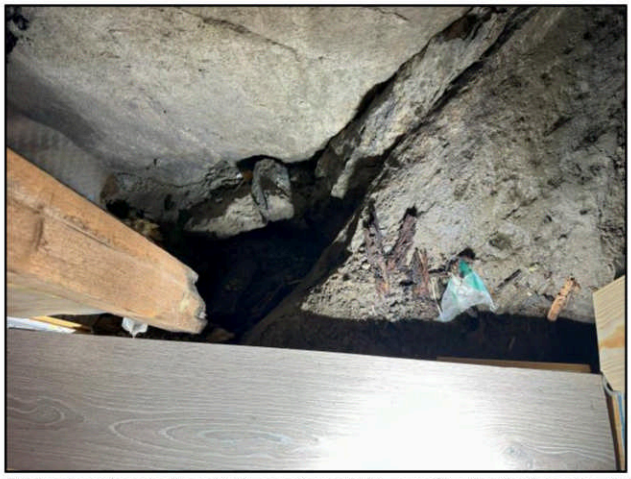
Som bildene under viser bærer vegg preg av fukt- og råteskader i nedre del. Bilde til høyre viser underside av trapp. Trappen har synlig eksponerte trevanger mot fjellet og vindtetting/isolering under trapp har delvis løsnet. Det er også her synlig fukt på fjellet under trapp samt mot grunnmur.



Bilde viser kontrollpunkt A og åpnet vegg mot fjellskjæring.



Bilde viser kontrollpunkt A og større fukt- og råteskader i nedre del av vegg. Synlig fritt vann mot fjell.



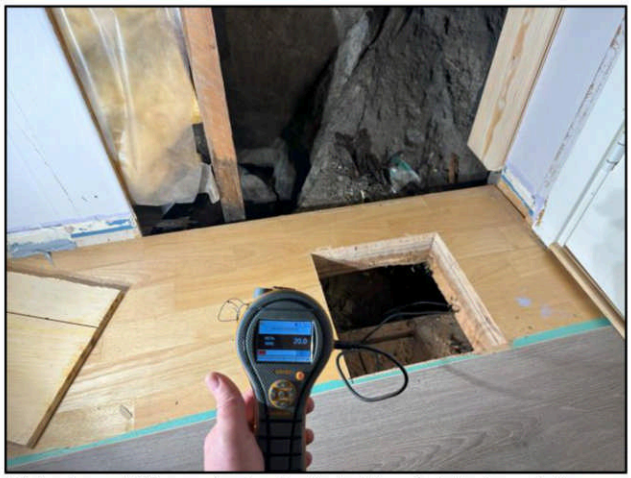
Bilde viser kontrollpunkt A og større fukt- og råteskader i nedre del av vegg. Synlig fritt vann mot fjell.



Bilde viser kontrollpunkt A. Synlig fritt vann mot fjell.

A. Kontrollpunkt entré - gulvkonstruksjon

Gulv er også åpnet ved kontrollpunkt A. Det konstateres da at gulvet i entré er bygget med frittbærende betongdekke med ovenforliggende isolert tilfarergulv. Tilfarergulv er imidlertid trukket nærmere fjellet enn betongdekket (se bilde til venstre under), slik at avstand mellom fjell og bindingsverksvegg reduseres ytterligere. Tilfarere fremstår med fukt- og råteskader i bjelkeender mot fjell og med forhøyede fuktverdier (ref. bilder under). Gulv fremstår også med skjevheter og svikt i samme område som følge av skadene.

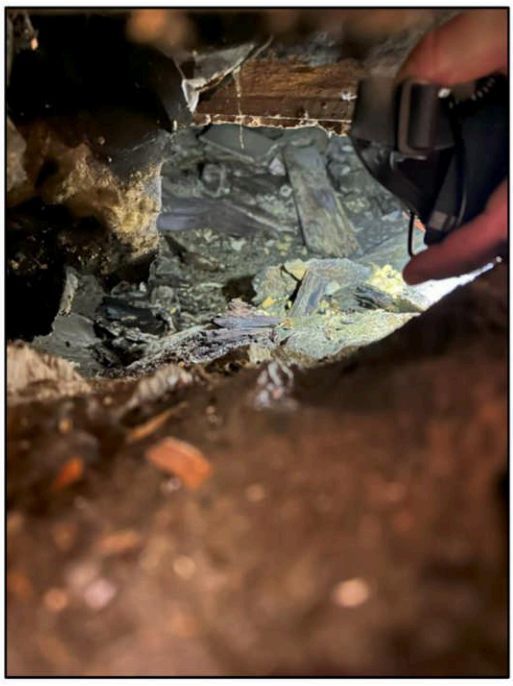


Bilde viser at tilfarergulvet er trukket videre forbi betongdekke. Fuktmålinger konstaterer fukt i tilfarere.



Bilde viser område med svikt i tilfarergulv. Råteskader i tilfarere i samme område.

Det er synlig materialrester/søppel i hulrommet under betonggulvet (bilde til høyre).



B. Kontrollpunkt gavlvegg entré

Bilde til venstre under viser utlektet vegg mot gavl/utvendig trappeadkomst. Denne ytterveggen er utført som en betongvegg som er behandlet med tjæreliknende stoff på innside (Gudgrong el.l). Gudrong ble ved oppføringstidspunktet gjerne brukt som utvendig fuktsikring av yttervegger mot terreng før dagens grunnmurssikring av plast kom på markedet. Hvorfor veggen er behandlet med stoffet på innvendig side er ikke kjent. Betongvegg er videre lektet inn og isolert før dampsperre og trepanel. Ved kontroll konstateres at muren fremstår fuktig. Ved fuktmålinger i bunnsvill konstateres at svillen er mettet med vann (målinger over 28 vektprosent i trevirke anses som full fibermetning).

Påført stoff på grunnmur (Gudrong el.l) er etter all sannsynlig damptett. Da det i tillegg er montert dampsperre i plast bak panel vil dette alene kunne medføre kondensproblematikk i konstruksjonen. Felles for kontrollpunkt B til D er at det registreres slam på innside av vegger. Slammet indikerer at jord/leirmasser følger med vann som trenger inn gjennom grunnmuren som følge av utettheter.



Bilde viser kontrollpunkt B. Synlig/følbar fukt på grunnmur. Bilde viser også det som antas å være Dugron

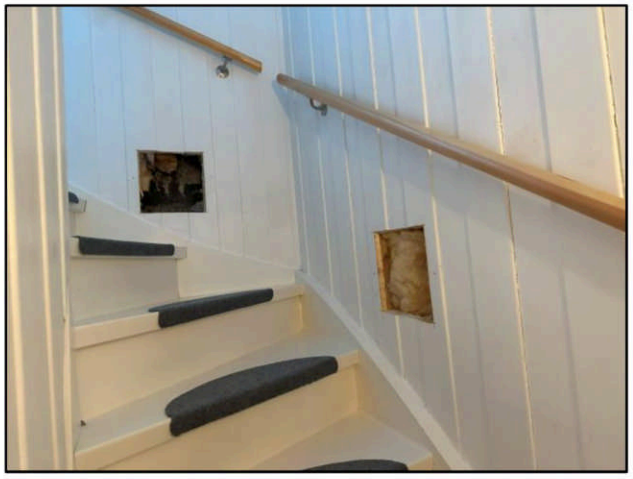


Bilde viser kontrollpunkt B. Fuktmålinger viser full fibermetning i bunnsvill (>27 vektprosent)

C. Kontrollpunkter trapperom

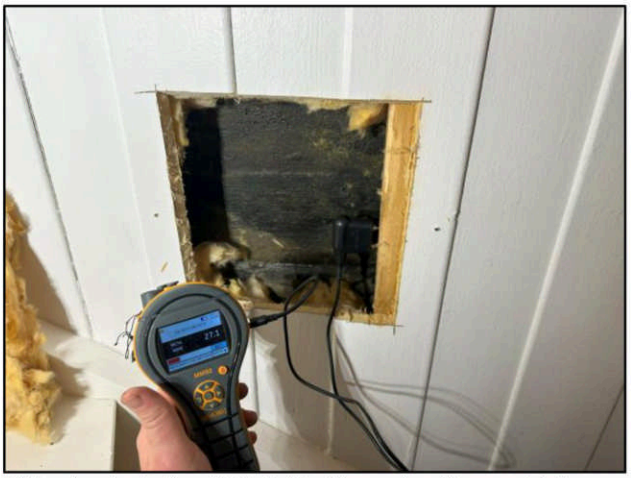
Som for kontrollpunkt B konstateres at muren fremstår fuktig ved kontrollpunkt C (både mot gavlvegg og mot fjellskjæring). Også her er muren behandlet med det som antas å være Gudrong el.l.

Ved fuktmålinger i utlekting konstateres tilnærmet full fibermetning (27,1 vektprosent). Som det fremgår av bildene under er det synlig/følbar fukt på grunnmuren.





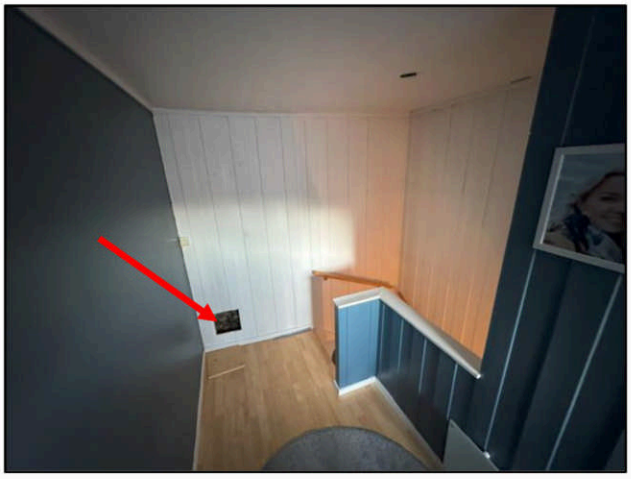
Bilde viser kontrollpunkt C. Synlig fukt på murvegg.



Bilde viser kontrollpunkt C. Fuktmålinger viser tilnærmet full fibermetning i utlekting (27,1 vektprosent). Synlig/følbar fukt på grunnmur. Bilde viser også det som antas å være Dugron

D. Kontrollpunkt soverom

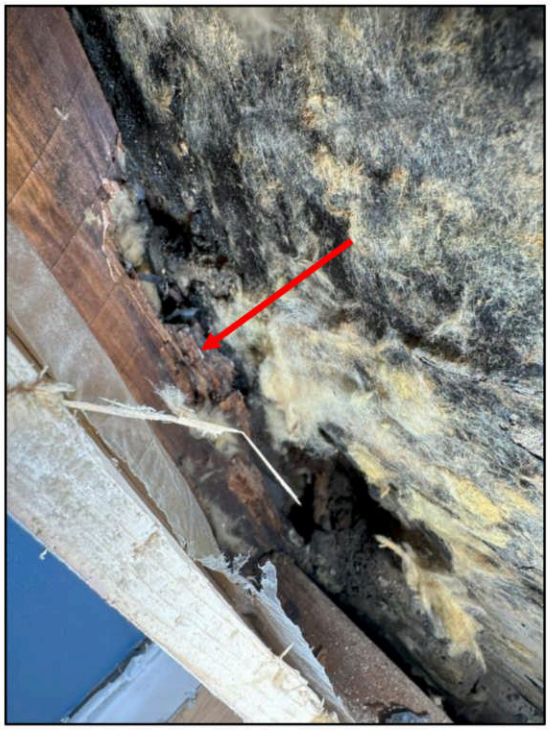
Bildene under viser kontrollpunkt øverst i trapperommet (soverommet) som utgjør et eget lite plan over hovedplan. Ved kontroll registreres fukt- og råteskader i utlekting (se bilder på neste side). Det registreres også at grunnmuren er satt ned mot fjellskjæring (bilde til høyre under). Synlig fukt både på grunnmur og fjellskjæring.



Bilde viser kontrollpunkt D.



Bilde viser kontrollpunkt D. Synlig/følbar fukt på grunnmur. Bilde viser også synlig fjell (rød pil)



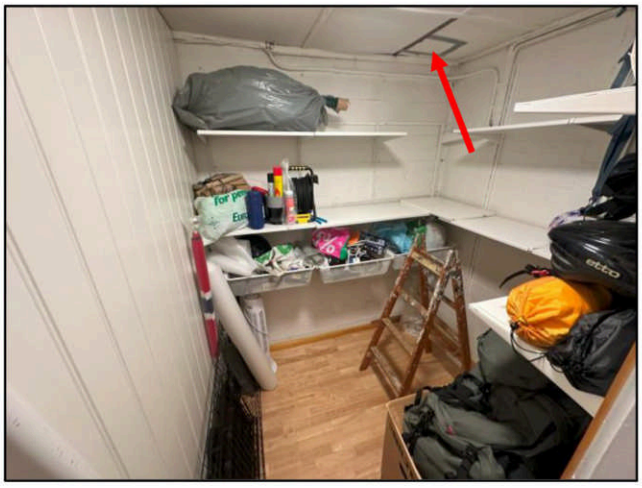
Bilde viser kontrollpunkt D. Synlig/følbar fukt på grunnmur. Synlige råteskader i utlekting.



Bilde viser kontrollpunkt D. Synlig/følbar fukt på grunnmur. Synlige fukt/-råteskader i utlekting.

E. Kontrollpunkt bod 1 (nærmest entré)

Det er i denne boden tidligere registrert synlig muggvekst. Boden fremstod ved undertegnedes befaring også med generende mugglukt. Som følge av lukt samt nedbuling av himlingsplater har eier åpnet deler av himling. Det konstateres da et blindrom som går inn mot fjellskjæring. Som bilde av blindrommet til høyre under viser registreres fukt på betongvegg og dekkekonstruksjon opp mot ovenforliggende leilighet. Fukt skyldes trolig kondensproblematikk kombinert med at rommet ikke er ventilert. Dette kombinert med at det er div. organisk materiale i rommet som vil holde på fukt. Det kan heller ikke utelukkes fuktinnsig fra terreng i dette område.



Bilde viser kontrollpunkt E (bod 1). Pil viser inspeksjonsluke etablert av eier.

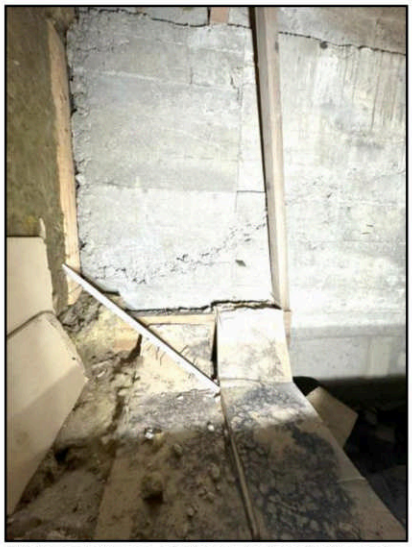


Bilde viser blindrommet. Rommet bærer preg av fuktbelastning og fremstår med synlig fukt både i betonghimling og -vegger.

Ytre del av himling mot blindrommet er utført som isolert trebjelkelag. Konstruksjonen fremstår med minimal isolasjon (i beste fall 50mm). Som bilde til venstre under viser er himlingen og delevegg mot nabo ikke fuktsikret eller utført med vindsperre el.l. Det ble likevel ikke registrert åpenbare fuktskader via inspeksjonsluke. Skader kan likevel ikke utelukkes før konstruksjonen kontrolleres fra blindrommet. Det stilles for øvrig spørsmål ved brannsikring av skillekonstruksjoner i tre i dette område.

Vegg i bod er utført som eksponerte betongvegger. Eventuell isolasjon mot fjellskjæring er ikke kjent, men konstruksjonen antas å med stor sannsynlighet å være uisolert. Videre er rommet ikke ventilert ut over ventil inn mot tillggende gang. Manglende/dårlig ventilasjon kombinert med kalde yttervegger vil erfaringsmessig øke risiko for kondens- og muggsopproblematikk.

Videre har eier etablert hull i gulvet i boden. Gulvet virker å være lektet opp i nyere tid. Det er ingen tegn til fukt i tilfarergulvet.



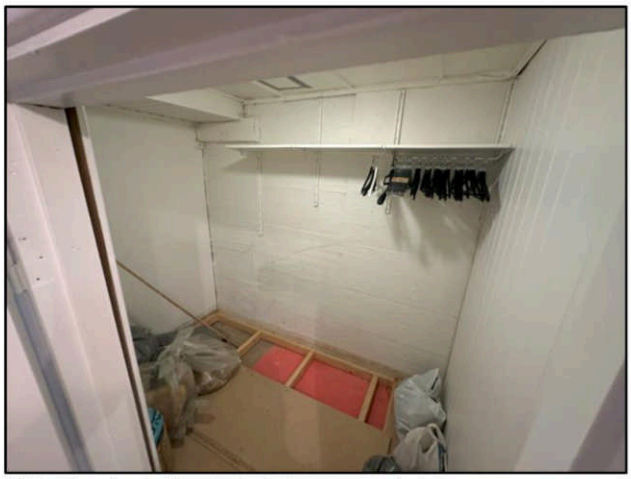
Bilde er tatt opp via inspeksjonshull og viser skillekonstruksjon ned mot bod (himling) samt mot naboseksjon (vegg).



Bilde viser hull i bodgulvet, ingen tegn til skader.

F. Kontrollpunkt bod 2 (nærmest badet)

Understående bilder viser boden nærmest badet. Eier har åpnet deler av gulv samt himling. Ved kontroll ble det ikke målt eller registrert tegn til forhøyede fuktverdier verken i gulv eller himling. Boden fremstod ved undertegnedes befaring likevel med generende mugglukt. Lukt virker å sive opp av sprekk i betonggulvet som avbildet til høyre under. Som for tilliggende bod er grunnmuren trolig uisolert og rommet fremstår kun med lufteventiler inn mot tilliggende gang. Manglende/dårlig ventilasjon kombinert med kalde yttervegger vil erfaringsmessig øke risiko for kondens- og muggsopproblematikk.



Bilde viser kontrollpunkt F. Deler av gulv åpnet.



Bilde viser sprekk i betongplate hvor generende lukt kommer opp.

UTVENDIG KONTROLL

Som bildene under viser bærer grunnmur for gavlvegg noe preg av vedlikeholdsetterslep. Dette vil isolert sett kunne medføre uønsket fuktinntrekk i grunnmuren, men vurderes likevel som sekundært med hensyn til observerte skader. Det er ingen synlig grunnmurssikring mot grunnmuren. Det er i tillegg etablert et taknedløp i hushjørne som tidligere var avsluttet med utkast direkte ned på terreng. Løsningen medfører betydelig fuktbelastning mot grunnmuren og vil øke mengde vann som renner videre ned langs fjellskjøringen bak vegg mot berørt leilighet. Eier har i egen regi tilkoblet taknedløpet til tett drensrør for å sikre kontrollert bortlending av takvannet (utført januar 2024, se svart rør på bildene under).

Rød pil på bildene under viser utløpsrør fra slukrenne etablert foran garasje. Røret er ikke videreført bort fra grunnmur. Vannet som tilføres slukrennen slippes derfor direkte ned mot grunnmur med påfølgende økt fare for videre fuktinntrenging.

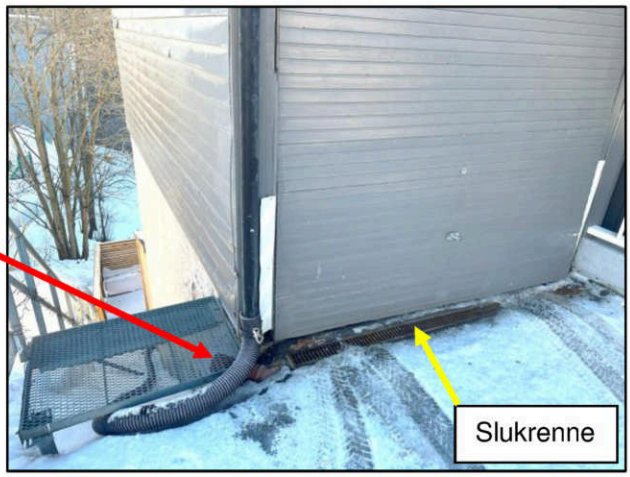
Det er også ytterligere drensrør som kommer ut under avløpet fra slukrenne, avbildet til høyre. Det antas at dette røret stammer fra arbeider utført av Gravco i 2014 (se beskrivelse under).

Som bildet til høyre under viser er det garasje over soverommet for berørt leilighet. Garasje er ikke kontrollert av undertegnede med vurderes ikke å ha sammenheng med fuktproblematikk som er konstatert i boligen.





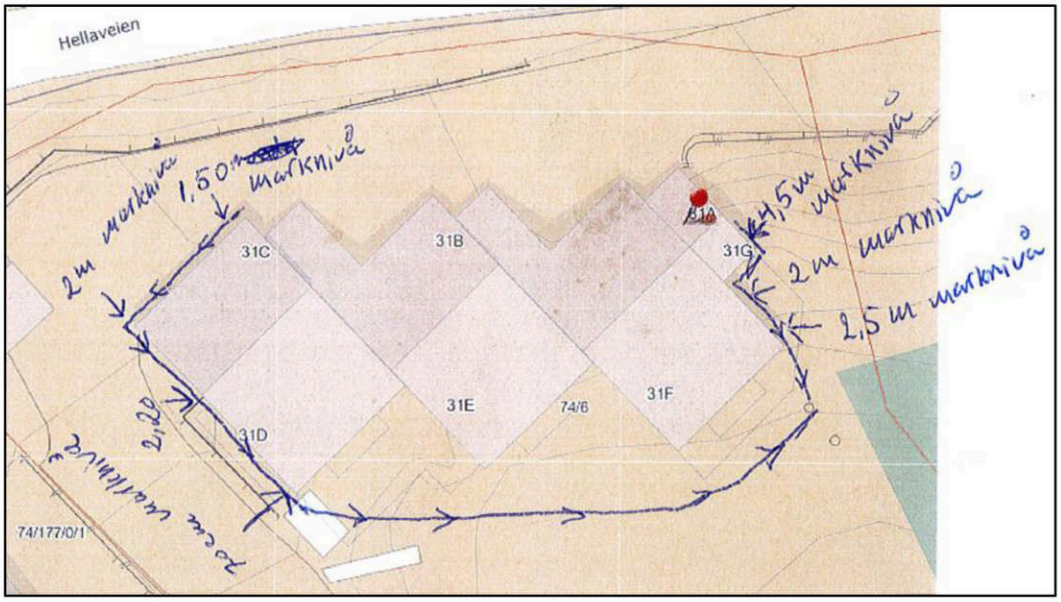
Bilde viser skader i puss. Rød pil viser utløp for vann som tilføres slukrenne foran garasje (garasje og slukrenne avbildet til høyre).



Bilde viser taknedløp i hushjørne på oversiden av leiligheten hvor takvann tidligere ble sluppet direkte ned på terreng. Tett drensrør montert i regi av nåværende eier for kontrollert avrenning. Rød pil viser avløp fra slukrenne.

ARBEIDER UTFØRT I 2014

Basert på opplysninger i egenerklæringsskjema utfylt av selger ble det i 2014 gravd og drenert rundt blokka, utført av Gravco. Basert på mottatt dokumentasjon og tilbud fra Gravco (datert 30.01.2024, korrekt dato er 30.01.2014) er tilbudet relatert til vanninntrenging på soverom i nederste leilighet (altså under leilighet besiktiget av undertegnede). Tilbudet medtar blant annet oppgraving langs grunnmuren, lysgrav og garasje på oversiden av bygningen samt hvert hushjørne. Gravco bekrefter i mail datert 08.02.2024 at arbeider beskrevet i tilbudet ble utført. Basert på ettersendt skisse i samme mail (innklippet under) er det ikke foretatt omdrenering foran hus 31 A og B (tilbudet beskriver kun oppgraving av 35 lm). Tilbudet fra 2014 beskriver imidlertid montering av drensrenne foran garasje og inngangsparti samt utført div. asfaltering. Dette virker ut fra egne observasjoner å være utført (ref. bilder foregående side).



Det vil etter vår vurdering ikke være mulig å drenere rundt blokka slik at man unngår at vann renner ned langs fjellskjæringen. Dette da vann som renner under drensrøret samt via glipper og sprekker i fjellet vil kunne renne videre ned langs fjellskjæringen. Korrekt fuktsikring mellom fjellskjæring og vegg mot boligene vil derfor være avgjørende for å unngå fuktskader over tid. God drenering og fuktsikring på oversiden av boligen/bygningen vil likevel kunne redusere vanntilførsel videre ned langs fjellet bak bygningen og den angjeldende leiligheten.

VURDERING OPP MOT REFERANSENIVÅ

Bygningen ble bygget i 1973 og vurderes derfor etter teknisk forskrift av byggeforskrift av 1969. Følgende funksjonskrav er hentet fra kapittel 47 pkt. 1, 3 og 4:

Kap. 42 - Grunnmur, kjeller og drenering

:1 Generelt

Bærende konstruksjoner på grunnen skal være utført slik at de uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51.

Grunnen under bygningen og terrenget omkring den skal behandles og formes slik at det ikke oppstår fuktighet i bygninger og slik at grunnmuren ikke utsettes for jordtrykk og teletrykk større enn forutsatt.

Det skal sørges for at overflatevann ikke renner inn til bygninger.

:2 Fundamenter

Fundamentene skal utføres slik at bygningen ikke kan skades av tele. Når jordarten er særlig teleskytende, skal det treffes tiltak for å hindre teleløfting ved sidegrep.

Når grunnmuren støpes og det er alminnelig gode grunnforhold kan bygningsrådet tillate at grunnmuren settes direkte på komprimert bærelag av egnet materiale, slik at dette tjener som fundament.

Ved oppføring av bygning mot nabogrunn skal fundamentene legges i den dybde som bestemmes av bygningsrådet.

For småhus kan bygningsrådet tillate at fundamentbredden fastsettes uten at det foreligger statiske beregninger.

:3 Kjellerytterv egg

Kjellerytterv egg skal oppfylle kravene til varmeisolering i kap. 54:3. Veggen skal utføres slik at vann ikke trenger inn i kjelleren.

:4 Golv

Golv direkte på grunn i rom for varig eller kortvarig opphold skal være utført slik at fuktighet fra grunnen ikke kan skade golvkonstruksjonen eller andre deler av bygningen. Fuktighet i sjenerende mengder må ikke kunne trenge gjennom konstruksjonen og inn i rommet. Konstruksjonen skal derfor avgrenses mot grunnen for å sperre mot fuktighet og vanndamp.

Hvis det er luftrom mellom første golv og grunnen, skal dette rommet ikke noe sted være lavere enn 300 mm. Rommet skal være ventilert eller avdunsting fra grunnen hindres slik at

luftfuktigheten i luftrommet ikke medfører fare for skader på huset. Hvis rommet under golvet er uoppvarmet, skal golvet varmeisoleres etter kap. 54:3.

:5 Drenering

Bygning med golv under terreng skal dreneres hvis grunnen ikke er selvdrenerende. Andre bygninger skal dreneres når det er nødvendig.

Drensledning dimensjoneres etter de vannmengder som skal f øres bort.

Drensledning [1)] skal ligge minst 200 mm under overkant tilliggende golv, regnet til det nivå der vannet er forutsatt å trenge inn i drensledningen. Når golvet er oppforet, regnes fra underkant oppforing.

[1)] Endring av 4. mai 1972.

Drensledning skal ha fall på ikke mindre enn 1 : 200 og føres til bekk, ut i terrenget eller til kum tilknyttet ordnet avløpssystem etter bygningsrådets bestemmelse.

Drensledning skal dekkes med filtermateriale. Gjenfylling skal utføres slik at det ikke kan oppstå vanntrykk mot grunnmur. Når kjeller ligger så lavt at den ikke kan dreneres, skal den utføres vanntett.

Som det fremgår av overstående stilles det krav til at det skal sørges for at overflatevann ikke renner inn til bygningen og at kjellervegger utføres slik at vann ikke trenger inn. Det stilles også krav til at gulv med luftrom mellom gulv og grunn skal ventileres og at fukt ikke skal kunne trenge opp i konstruksjonen/boligrom. Betongvegger mellom bodrom og fjellskjæring er med stor sannsynlighet ikke isolert (må verifiseres ved hulltaking). Som det fremgår av pkt. 3 over skal denne type vegger varmeisoleres. Manglende isolering medfører økt risiko for fuktproblematikk.

Basert på en helhetsvurdering med egne undersøkelser tatt i betraktning vurderes vegg mellom entré og fjellskjæring å ikke tilfredsstille gjeldende fuktteknisk krav, til tross for at konstruksjonen er av eldre dato.

OPPLYSNINGER TILSTANDSRAPPORT OG EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Understående innklipp er hentet fra tilstandsrapporten som forelå på salgstidspunktet, utarbeidet av Taksering Norge AS, datert 15.03.2022. Det bemerkes at det i tilstandsrapporten beskrives grunnmur og yttervegger er av betong. Bakvegg i entré er i sin helhet utført i trekonstruksjoner og avviker derfor beskrivelse i rapporten.

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner. Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i betong. - Yttervegger i betongkonstruksjon kledd med liggende malt panel. - Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/shingel. - Trapp i metall. Innvendige bygningsdeler: - Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjon. - Ringeklokke.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

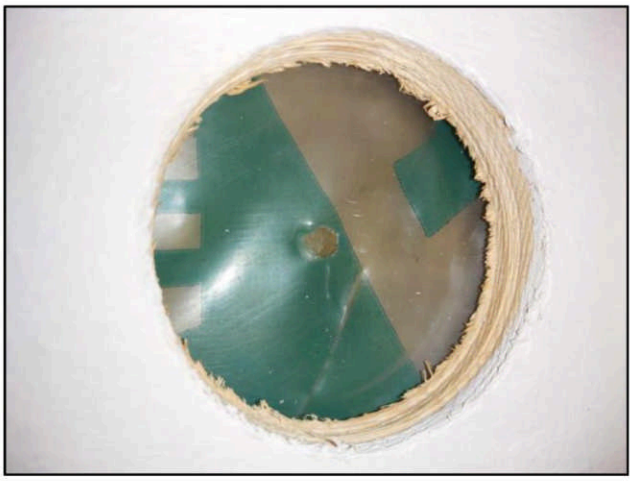
Rom under terreng

Beskrivelse:	Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Ett soverom og entré. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom entré.
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført i entré og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i bakside av trepanel på veggens utlekting under befaringen. Bunnsvillen var fort langt ned i utlekting for å kunne kontrolleres. TG: 1

Som det fremkommer av utklippet fra tilstandsrapporten over er det foretatt hulltaking i entré, uten å påvise fukt. Det beskrives også at bunnsvill er for langt ned i utlekting for å kunne kontrolleres. Undertegnede stiller spørsmål ved om undersøkelsene ble utført tilstrekkelig all den tid hullet er tatt i vegg med plast rett bak trepanel og at plasten fremstod uten snitt eller deformasjoner som tilsier at det er gjort andre undersøkelser enn visuell kontroll. Bilde til venstre under viser inspeksjonshullet og er tatt av eier før vegg i entré ble åpnet. Dersom det hadde vært foretatt undersøkelser gjennom isolasjon ville det våte fjellet kommet til syne. Bilde til høyre viser panel hvor inspeksjonshullet ble laget. Panel bærer preg av betydelige råteskader i nedre del. Enkle undersøkelser via inspeksjonshullet hadde avdekket dette. Dersom det hadde vært utført fuktmålinger i utlekting ville dette også etter all sannsynlighet vist forhøyede fuktverdier, all den tid bindingsverket er sterkt preget av råteskader i nedre del og at det er fritt vann på fjellet bak veggen.



Bilde viser inspeksjonshull tatt i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport på omsetningstidspunktet. Plast fremstår hell, ut over et lite hull i plasten fra bor.



Bilde viser råteskadet trepanel rett under inspeksjonshullet.

Understående innklipp er hentet fra egenerklæringsskjema utfylt av selger den 06.03.2022:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats

Firmanavn	Gravco As
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:	Det ble gravd rundt og drenert rundt blokka i 2014 av Gravco AS Det ble lagt ny tak shingel på blokka i 2019, men styreleder som hadde ansvar har flyttet så jeg husker ikke navnet Vi har selv bygd tak over inngangsparti, og skiftet ut rekkverk og terrassebord

3 KONKLUSJON

Fuktskader i bindingsverksvegg i entré skyldes at veggene er bygget i organisk trevirke uten tilstrekkelig fuktbeskyttelse. Dette kombinert med større fuktbelastning over tid som følge av vann som renner ned langs fjellskjæringen. Fukt har også delvis trukket inn i tilfarergulvet da tilfarergulvet er ført videre ut mot fjellet. Skadene har utviklet seg over tid/fra tidspunktet treveggen mot fjellet ble etablert.

Videre er det konstatert fuktskader i utlektede vegger i entré og trapperom (inkl. soverom i topp av trappen). Skadene skyldes trolig primært fuktinntrekk både via grunnmur og overgang mot fjellet. Det kan heller ikke utelukkes at påsmurt stoff/gudrong medfører kondensproblematikk da stoffet etter all sannsynlighet er damptett og etablert på kaldt side av isolasjon (konstruksjonsfeil).

Det er også konstatert fukt i blindrommet over bod nærmest entré. Det registreres organisk materiale i rommet som tilsier at fukt vil kunne magasineres. Kombinert med ingen synlig ventilasjon i rommet vil dette bidra til vond lukt og potensielt fuktskader i konstruksjoner. Bodene fremstår for øvrig dårlig ventilert og har trolig ingen isolasjon mot fjellet. Løsningen vil medføre risiko for kondens- og fuktskader og påfølgende muggsoppdannelse.

Felles for vegger i entré og trapperom er at det registreres slam på innside av vegger. Slammet indikerer at jord/leirmasser følger med vann som trenger inn gjennom grunnmuren som følge av utettheter. Det er registrert enkelte utvendige avvik som tilsier risiko for at vann renner inn/inn mot leiligheten, herunder avslutning av taknedløp og utløp fra slukrenne i hushjørne samt manglende grunnmurssikring. Eventuell manglende fuktsikring mellom fjell og grunnmur vil også kunne ha medvirkede effekt på fukttilførsel.

Fuktinnsig/problematikk har ingen direkte sammenheng med arbeider utført av Gravco i 2014. Utførte arbeider har trolig avhjulpet fuktbelastningen noe. Det vil likevel etter vårt syn ikke være mulig å drenere/foreta fuktttekniske tiltak utvendig slik at man unngår at vann renner ned langs fjellskjæringen. Dette da vann som renner under drensrøret samt via glipper og sprekker i fjellet vil kunne renne videre ned langs fjellskjæringen. Korrekt fuktsikring mellom fjellskjæring og vegg mot boligene vil derfor være avgjørende for å unngå fuktskader over tid. God drenering og fuktsikring på oversiden av boligen/bygningen vil likevel kunne redusere vanntilførsel videre ned langs fjellet bak bygningen og den angjeldende leiligheten.

Med overstående tatt i betraktning vurderes konstruksjonen ikke å tilfredsstille gjeldende funksjonskrav. Alder vil kunne være medvirkende årsak, men vurderes likevel som sekundært med hensyn til skadeårsak.

4 UTBEDRINGSTILTAK

Det vil som beskrevet ikke være mulig å hindre at vann renner ned langs fjellskjæringen. Det vil derfor være helt avgjørende at skillekonstruksjoner mot boligrom sikres for fukt og at vann besørges mulighet for videre bortleding under bygningsmassen. Understående punkter viser hva undertegnede anses som nødvendige tiltak. Boligen vil ikke være beboelig under deler av arbeidene.

1. Utvendig fuktsikring

Det anbefales oppgraving langs garasje og inngangsparti på oversiden av eiendommen. Overgang grunnmur/fjell sikres så langt dette lar seg gjøre før det etableres ny drenering og slukrenne langs veggen.

Videre bør grunnmur langs trappeadkomst sikres ned mot fjell på tilsvarende måte og muren sikres med grunnmurssikring. Taknedløp og utløp fra slukrenne sikres permanent bortleding bort fra bygningskroppen.

2. Innvendige tiltak

Følgende tiltak må utføres:

a. Entré - Vegg mot fjellskjæring i entré rives i sin helhet. Dette i tillegg til opplektet gulv minimum 1 meter ut fra fjellet. Fjellet rengjøres og all organisk materiale fjernes før fjellet poretettes. Underside trapp bygges inn og fuktsikres og hulrommet besørges ventilasjon ut via grunnmur. Deretter bygges ny vegg av uorganisk materiale. Vegg flyttes inn i rommet for å oppnå avstand til fjellet. Sikringsskap må i den forbindelse flyttes.

b. Entré, trapperom og soverom - Utlektede vegger i entré, trapperom og soverom (mot fjellet) må rives i sin helhet. Påført Gudrong el.l. skrapes bort fra veggene. Det anbefales at det ikke monteres ny utlekting i tre, men at det monteres isolert rehabblokk el.l.

c. Bod 1 (nærmest entré) – Himling må fjernes for tilkomst opp til blindrommet. Deretter fjernes organisk materiale før konstruksjoner av tre fuktsikres (og eventuelt brannsikres). Det må etableres ventilasjon i både blindrommet og boden. Deretter tilbakeføres himling med permanent inspeksjonsluke.

d. Bod 2 (nærmest bad) – Sprekk i gulv tettes med egnet masse for å unngå luktprobelamtikk. Videre bør boden sikres bedre ventilasjon.

stand

BYGGTEKNISK RÅDGIVER OG TAKSTMANN NTF

Lars Jørgen **Hoholm**
www.standtakst.no

Medlem av
Norsk takst

Gjensidige Forsikring ASA
Postboks 700 Sentrum
0106 Oslo
Foretaksnr: NO-995 568 217

gjensidige.no

Sameiet Hellaveien 31
Hellaveien 31 A-G
2013 Skjetten

Deres ref:	Deres dato:	Vår ref:	Vår dato:
		77974587,15	19.02.2024

Skade som ikke dekkes av bygningsforsikringen
Skadedato: 04.01.2024

Vi viser til deres henvendelse og til skaderapport. Kopi av rapporten er vedlagt.

Det har oppstått skade på bygning. I henhold til skaderapporten skyldes skaden utett bygning

I forsikringsbevisets del 1 fremgår det hvilke skader som dekkes av forsikringen og hvilke unntak/begrensinger som gjelder.

Ved utett bygning dekkes plutselig vanninntrengning fra grunn dersom det fører til vannspeil over laveste gulv. I dette tilfellet har vanninntrengningen pågått over lang tid.

I tillegg er skade som skyldes kondens, søl, sopp eller soppsporer, råte, virus, prioner, bakterier og andre mikroorganismer og heksesot ikke omfattet av forsikring.

Fordi skaden faller utenfor det som dekkes av forsikringen, kan vi ikke utbetale erstatning.

Skaden er registrert i Forsikringsselskapenes sentrale skaderegister. Se informasjon i forsikringsbeviset.

Hvordan kontakter du oss?
Saken lukkes nå hos oss. På Din Side/Din Bedrift kan dere kontakte skadebehandler dersom dere har spørsmål.

Vennlig hilsen

Gjensidige Forsikring ASA

Ingrid Frederikke Solbakken

Vedlegg: Kopi av skaderapport

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Marius Alexander Halla
41426911
Polygon AS

Skadenummer: 77974587,15
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 15.01.2024

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	77974587,15
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Camilla Halvorsen
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Hellaveien 31 Hellaveien 31 A-G 2013 Skjetten
Forsikringstype	Pluss, A.bygn.skade
Forsikringsform	Rekkehus: Fullverdi, 22.158.100
Egenandel	10000 - A
Skadestedets adresse	Hellaveien 31 2013 Skjetten
GNR/BNR	74/6
Kommune	3030 Lillestrøm
Kontaktperson	Sebastian Brandsrud - 31G (Styreleder) tlf. 92680031 styret@hellaveien31.no Sameiet Hellaveien 31 (Kunde) tlf. +0000000 styret@hellaveien31.no Iselin Beer - 31A (Beboer) tlf. 000000000 Nasrin Saman - 31B (Beboer) tlf. 000000000 Ruffa Marie Ampeloquio - 31D (Beboer) tlf. 000000000 Stefanie Chen - 31E (Beboer) tlf. 0000000000
Skadedato	04.01.2024
Besiktigelsesdato	12.01.2024



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Sebastian Brandsrud	Eier	92680031	sebbrand@hotmail.com
Samboer til Sebastian	Samboer		
Marius Alexander Halla	Inspektør polygon	41426911	mariusalexander.halla@polygongroup.com

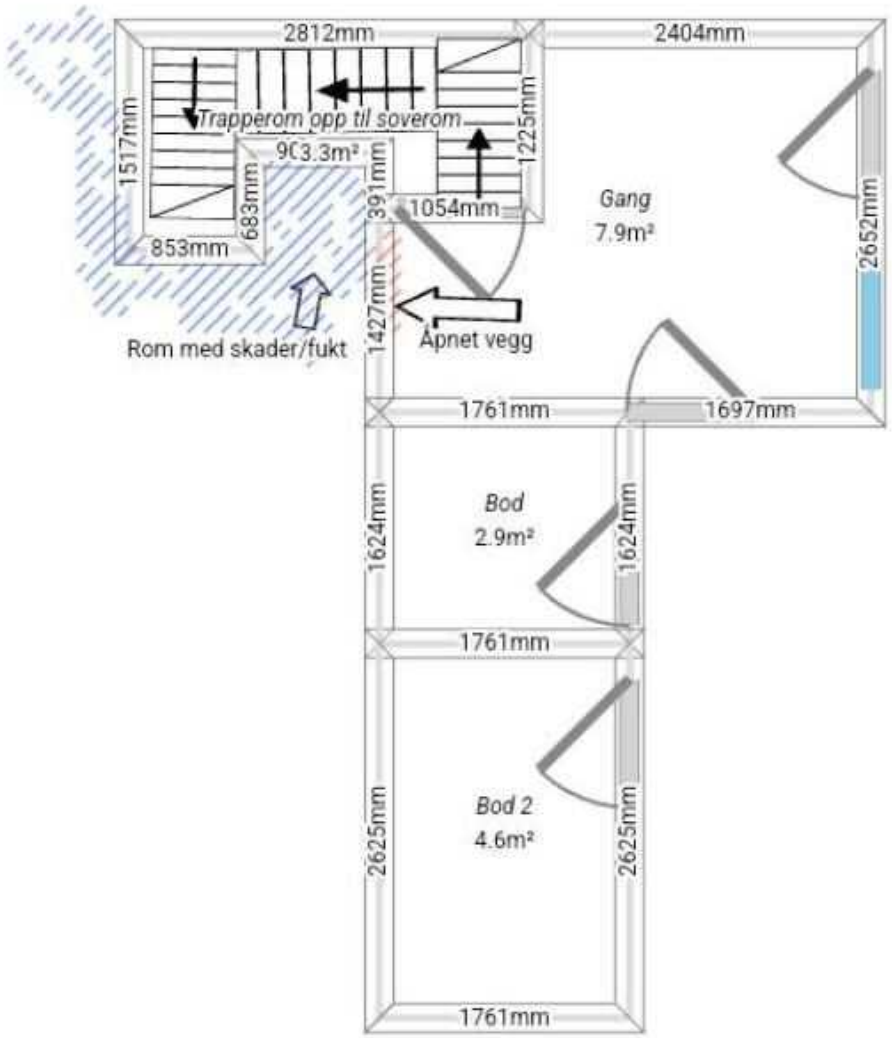
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighet		1973	Fremstår som godt vedlikeholdt

Øvrig informasjon om objektet
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Oppført I betong og bindingsverk.

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Etasje 1



Plantegning berørt område.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	**L (mm)**	**B (mm)**	**H (mm)**	**m²**	**Gulv**	**Vegg**	**Tak**	**Øvrig informasjon**

Årsak til skade				
Type skade	☒Vannlekkasje	☐Brann	☐Innbrudd	☐Ytre påvirkning
	☐Glass	☐Natur	☐Øvrige:	

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
H. Vanninntr. utenfra gjennom grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	B. Prosjekteringsfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vann fra terreng presser seg inn i materialer i veggen i gangen. Bak veggen så renner det fritt vann ved nedbør og smelting. Ved befaringen så var det tilnærmet lik tørt.

Hendelsesforløp: eier merket mugglukt inne i leiligheten i de 2 bodene. Vi har utført en befaring her for ca 2 måneder siden og konkluderte da med vanninntrengning men ikke over laveste punkt. Ved denne befaringen så hadde de åpnet veggen mot der det er problemer. Da ser vi at det er fjell rett bak veggen som Ved regnvær/snøsmelting osv gjør at det renner fritt vann. Dette har pågått i lang tid da bunnsvill til veggen er helt gjennomrått̊en og har smuldret helt opp. Dette tilbygget som jeg antar at det er, er satt opp på en håndverksmessig feil måte. Her er det trematerialer som er satt i et området som har tilsig av vann. Mye råteskader i panelveggen mot ytterveggen som går på nedsiden av trappen. Ingen synlige skader i innvendig rom, men dette må repareres på riktig måte.

Årsak til årsak er fritt vann som har rent over tid som har gjort at materialene har råttnet pga håndverksmessig dårlig og feil utført jobb.

Dette ernikke en plutselig og uforutsett hendelse, men en hendelse som har pågått over flere år og som vil fortsette i fremtiden hvis det ikke gjøres tiltak. Eier har ikke hatt mulighet til å oppdage dette da dette er skjult inne i konstruksjonen eller bak konstruksjonen.



Bildet av fjellet bak veggen som er åpnet.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Oppdaget mugglukt første gang sommer 23, men dette har pågått mye lengere enn det. Antatt at dette har foregått før han kjøpte leiligheten i april 2022.

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Utviklet seg over tid, men de har ikke merket noe da det ikke har vært synlige skader innvendig.

Mulig regress?

Nei
Jeg vil tro dette er en sak som må tas med eierskifteforsikringen da dette er en skjult skade.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Bunnsvill i vegg som er åpnet er borte pga råte. Veggen som går ved trappen er helt råttent på underkant av trappen. Gulv i gang må rives for å få kontroll av råte og fuktighet. Dette medfører at trapp må demonteres som igjen vil si at soverom blir utilgjengel7g og leilighet blir ubeboelig.

Reparasjonsbehov

Riving

Rive hele veggen mot der vannet kommer.
Rive hele bjelkelaget med gulv og isolasjon I gangen
Demontere trappen og Rive panelvegg i trapperom.

Tørking

Evt tørke hvis det er noe fuktighet her.

Tømrerarbeid

Bygge opp igjen på riktig måte, så dette ikke skjer igjen.

Maling
Male vegger når det er bygget opp

Spesielle betingelser: Med forbehold om endring i pris og omfang etterhvert som vi kommer igang med rivearbeider. Med forbehold om farlig avfall.

Igangsatt arbeid

Polygon har utført befaring og utarbeidet rapport.
Eier har åpnet veggen og gulvet i boden for kontroll.

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 16000NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Husleietap kommer inn i bildet hvis forsikringen dekker utbedringer her. Da må man rive gangen og det lir da ubeboelig pga at det blir et hulrom på ca 2 meter ned til steinrøys.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Eier ønsker bistand. Har også sagt at dette eventuelt er en sak for eierskifteforsikringen.

Oppsummering

Fritt vann i bakken/langsetter fjellet bak panelveggen. Dette har pågått over lang tid og gjort at bunnsvill, panelvegg osv har råttent. Det er brukt feil materialer og bygget på feil måte. Eier har koblet på eierskifte og advokater. Ved nedbør så renner det fritt vann bak veggen på fjellet.

Bilder av stedet

	Bilde under trappen. Her ser man den råtne panelen.

	Detaljer

	Her legger det seg vann når det regner. Her ser man også at bunnsvillen og stendere er råtten.

	Helt gjennområtten bunnsvill og del av stender.

	Detaljer

	Detaljer.

	Detaljer

	Detaljer.

	Detaljer

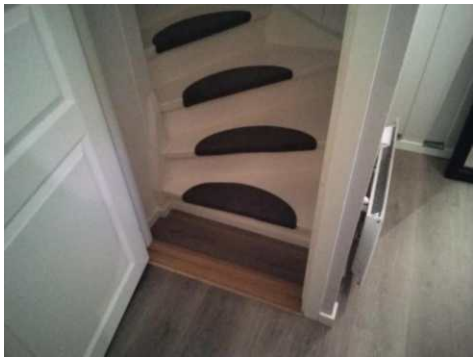
	Hulltaging på gulv bod 1. Ingen tegn til at det har vært fuktighet her

	Gulv bod 2 er åpnet. Ingen tegn til fuktighet her.

	Ingen tegn til fuktighet her

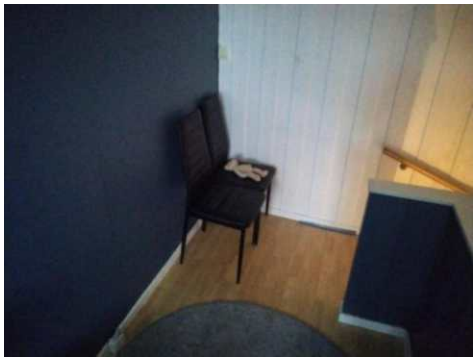
	Oversikt gang
	Oversikt gang
	Trappeoppgang til soverommet. Panelen til høyre her er råtten under trappevangen.

	Detaljer

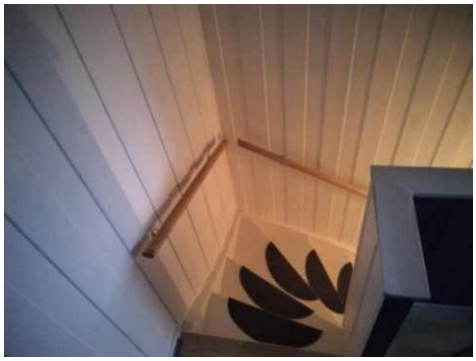
	Detaljer

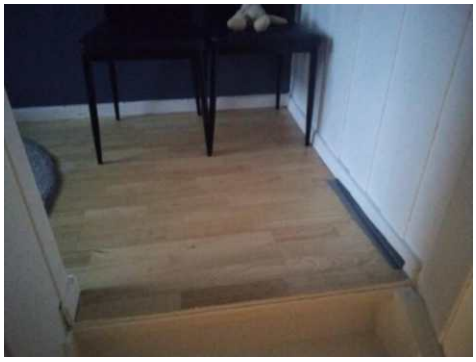
	Oversikt soverom.

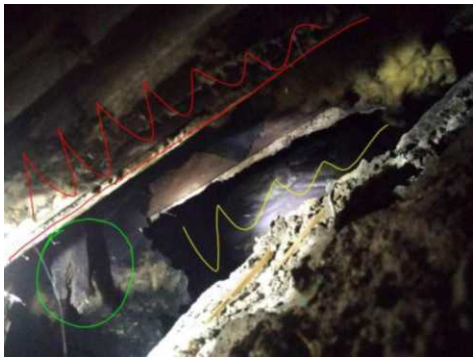
	Oversikt soverom

	Detaljer soverom

	Detaljer soverom

	Detaljer soverom mot trapp ned
	Detaljer
	Detaljer

	Detaljer.
	Detaljer
	Detaljer

	Rød er eksisterende bjelkelag, grønn er råte, gul er tomrom under gangen

	Detaljer

	Detaljer

	Detaljer

	Utvendig trapp

	Oversikt. Rød, garasje Grønn, soverom Gul, gang

	Inngangsparti

	Øverst av utvendig trapp. Her kommer det overskuddsvann. Dette vannet vil renne inn i bolig bak veggen langs fjellet.

	Detalj

	Detalj

	Detalj

	Oversikt utvendig. Alt heller ned mot bolig

Polygon har den seneste tiden mottatt varsel om prisendringer på byggevarer fra våre leverandører, grunnet kraftige valutasvingninger. Det er fremdeles noe usikkert når endringene kommer og hvor store de blir. Polygon tar derfor forbehold om at material prisene i denne kalkylen vil bli rekalkulert i henhold til våre priser på leveringstidspunktet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Marius Alexander Halla
41426911
mariusalexander.halla@polygongroup.com
Polygon AS

Bilde mangler

Objekt

Oppdragsnavn	
Eiendomsbetegnelse	
Prosjektnummer	
Adresse	Hellaveien 31G
Postnummer/poststed	2013 Skjetten
Byggeår	
Byggareal	
Befaringsdag	28.11.2023
befaringstype	Annet
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring - Private | 21492400

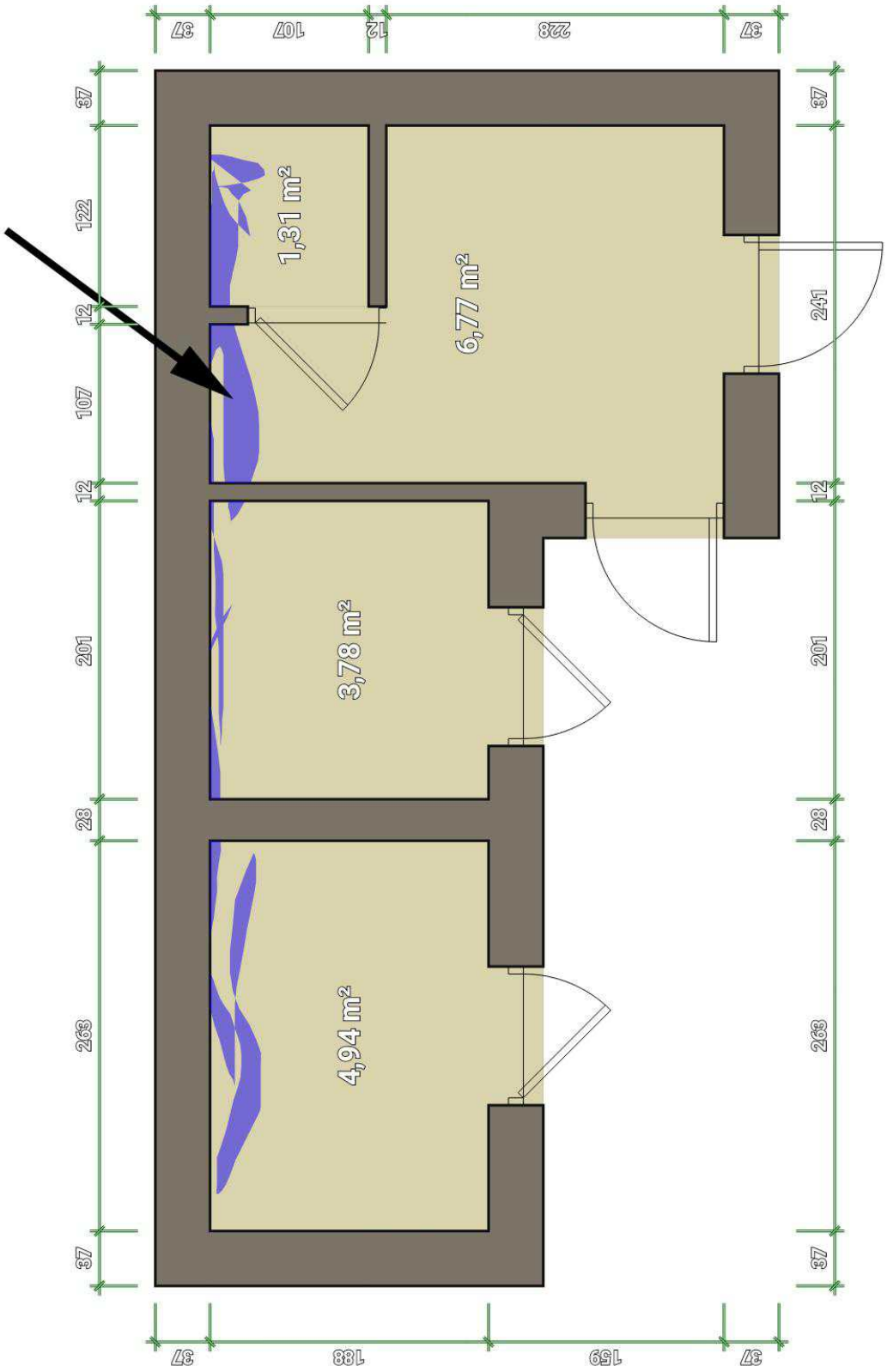
Ansvarlig for objektet	
Forsikringstaker	Sebastian Brandsrud | 92680031
Ansvarlig tekniker	Idar Thrane | +4741533028 | idar.thrane@kaph-entreprenor.no

Tilstede	Idar Thrane (Tekniker)

Befaringsrapport

Skadeårsak	Vannintregning utenfra i bunnen av vegg og gulv mot terreng/fjell - Grunnet dårlig løsning på yttervegg mot terreng. Råteskader, skaden har startet for flere år siden.
Stemmer den faktiske årsaken med skadebeskrivelsen?	Ja Her er det fuktighet i bunnen av vegg og tilfarer gulv mot denne veggen. Dette ble oppdaget da vegg mot terreng ble åpnet, da ble årsaken tydelig. veggen og gulvet mot terreng må bygges opp på en annen måte
Nyoppstått skade eller oppstått over tid?	Vannintregningen har pågått fra baksiden av vegg og undersiee gulv i flere år, men ble først synlig nå nylig - spesielt når vegg ble åpnet i regi av kunden.
Oppsto skaden i løpet av husets garanti	Nei Skaden oppsto etter husets garanti, bolig fra 1978
Regress	Nei Bolikjøperforsikring.
Skadeomfang	fuktighet i laminatgulv i de 3 opptegnede rommene, samt trapperom, samt deler av bjelkelaget har råteskader. nedre del av vegg er også fuktig. Må bygges opp på en annen måte en eksisterende får å unngå samme problemer i fremtiden.
Forslag til tiltak	Bygge opp det som kalles yttervegger mot terreng/fjellskråning på en forsvarlig måte for å unngå fuktighet i konstruksjonen
Beboelighet	Ja Bad og kjøkken ikke berørt.
Avtaler med kunden	Kunde åpner opp gulvet

Planskisse


37
107
12
228
37
37
122
12
107
12
201
28
263
37
1,31 m²
6,77 m²
3,78 m²
4,94 m²
241
37
12
201
28
263
37
37
188
159
37

Rom

Allrom	Mål 1,07 m x 1,22 m x 2,50 m
	1,31 m²
Gulv	Nettoareal 1,31 m² / Omkrets 4,58 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoareal 9,59 m²
Fratrekk	1,86 m²
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoareal 1,31 m² / Omkrets 4,58 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm

Gang	Mål 3,47 m x 2,41 m x 2,50 m
	6,77 m²
Gulv	Nettoareal 6,77 m² / Omkrets 11,76 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoareal 21,96 m²
Fratrekk	7,44 m²
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoareal 6,77 m² / Omkrets 11,76 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm

Allrom	Mål 1,88 m x 2,01 m x 2,50 m
	3,78 m²
Gulv	Nettoareal 3,78 m² / Omkrets 7,78 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoareal 17,59 m²
Fratrekk	1,86 m²
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoareal 3,78 m² / Omkrets 7,78 m

Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm

Allrom	Mål 1,88 m x 2,63 m x 2,50 m
	4,94 m²
Gulv	Nettoareal 4,94 m² / Omkrets 9,02 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm

Vegg	Nettoareal 20,69 m²
Fratrekk	1,86 m²
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm

Innertak	Nettoareal 4,94 m² / Omkrets 9,02 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål 600 mm

Bilder

Skadeårsak







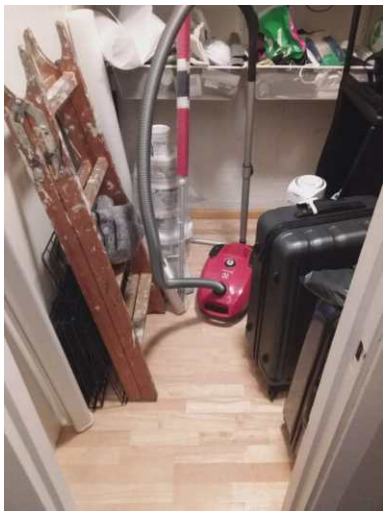


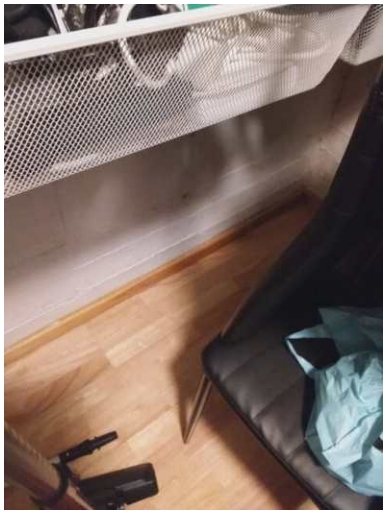
Skadeomfang





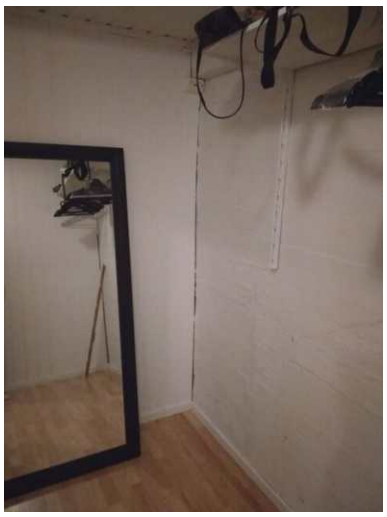












Besiktigelsen ble gjennomført av:
Marius Alexander Halla
41426911
Polygon AS

Skadenummer: 77974587,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 05.11.2023

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	77974587,13
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Camilla Halvorsen
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Hellaveien 31 Hellaveien 31 A-G 2013 Skjetten
Forsikringstype	Pluss, A.bygn.skade
Forsikringsform	Rekkehus: Fullverdi, 22.158.100
Egenandel	10000 - A
Skadestedets adresse	Hellaveien 31 A 2013 Skjetten
GNR/BNR	74/6
Kommune	3030 Lillestrøm
Kontaktperson	Sebastian Brandsrud (Kontaktperson) tlf. 92680031 sebbbrand@hotmail.com Sameiet Hellaveien 31 (Kunde) styret@hellaveien31.no
Skadedato	10.10.2023
Besiktigelsesdato	03.11.2023



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Sebastian Brandsrud	Eier	92680031	sebbbrand@hotmail.com
Samboer eier			
Faren til eier			
Marius Halla	Besiktigelse polygon	41426911	

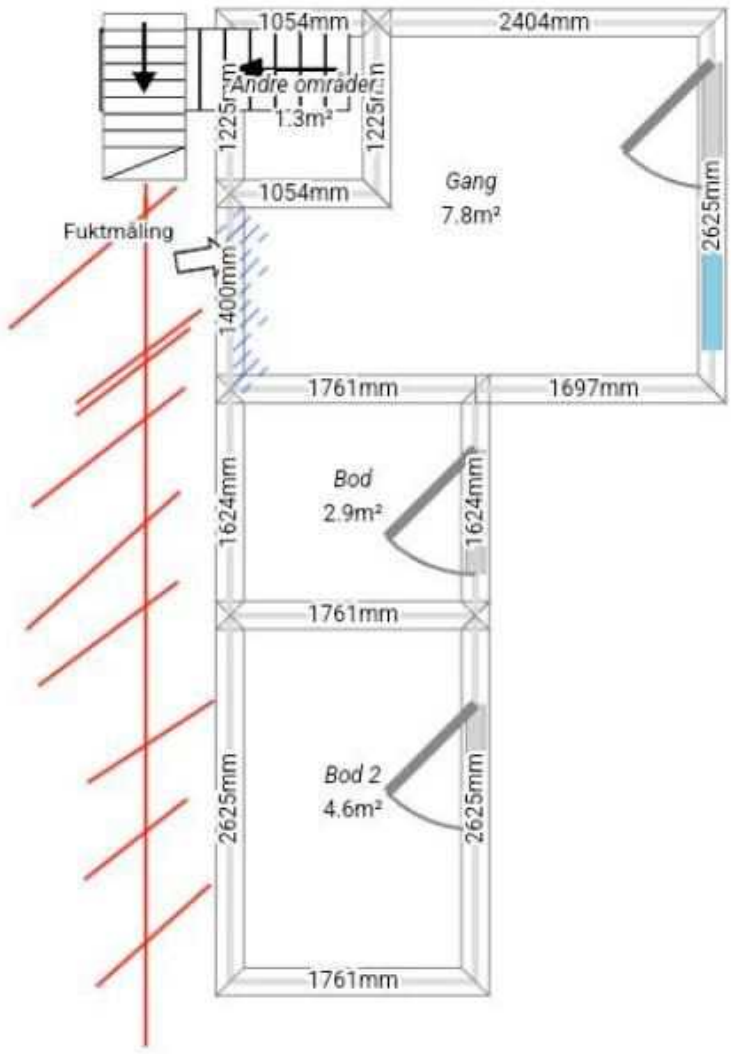
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m^2**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighet		1973	Fremstår som godt vedlikeholdt. Ukjent årstall for oppussing. Rørene i borettslaget er strømpekjørt 2023.

Øvrig informasjon om objektet
Fremstår som godt vedlikeholdt. Diffusjonsplast mot yttervegg under bakkenivå.

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Etasje 1



Rødmarkert er mot fjell/grunn da dette er trappet bolig som følger terreng

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade

Type skade

☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

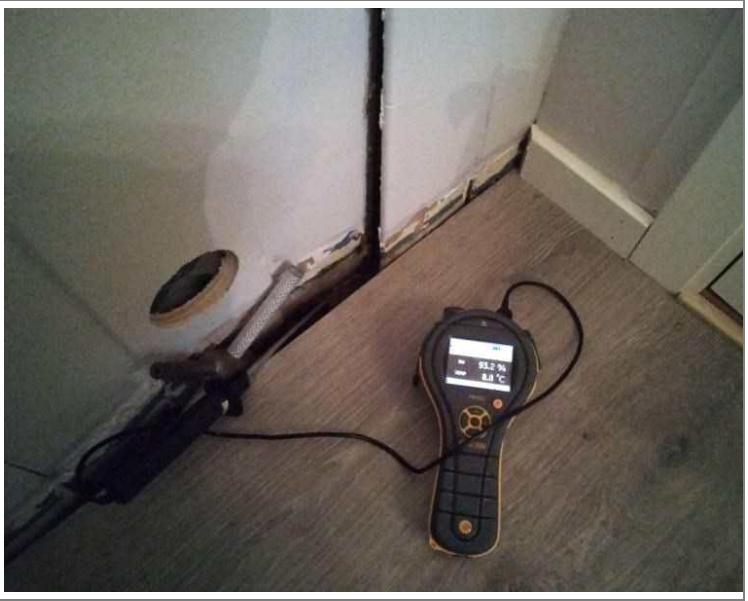
Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
H. Vanninntr. utenfra gjennom grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	Annen eller ukjent

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Antatt vann fra terreng som presser seg inn i vegg bak plast og panelvegg. Dette har pågått over tid og godt at det lukter mugg på begge rommene med bod.

En annen årsak det kan være er at det er kondens som skapes iogmed at det er plast I veggen under bakkenivå.

For å finne eksakt årsak så må veggen i gangen rives for å finne ut hva som er bak.



Bilde av fuktmåling bak diffusjonsplast mot bakke/betong.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Oppdaget i sommer, men har nok utviklet seg over tid

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Har nok utviklet seg over tid uten at de har har kjent til det.

Mulig regress?

Nei
Ingen som kan lastes for disse skader da det enten er vanninntrengning gjennom grunn eller kondens.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Ingen synlige skader, men det lukter mugg på boder og det er målt fuktighet bak diffusjonsplast i vegg under bakkenivå. Sjansen for at tilfarergulvet er berørt av fuktithet

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser: Dette vil endre seg hvis alt av gulver i bod og gang samt veggen i gangen må rives. Tilfarergulv I alle rom. Hvis dette må rives vil jeg anslå kostnader på ca 120000

Igangsatt arbeid

Polygon har utarbeidet rapport og tatt fuktmåling av bakveggen i gangen.
Rentokil har utført rapport før polygon.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Berører ikke beboeligheten da de har tilgang til kjøkken og bad

Beskrivelse av avtale med kunde

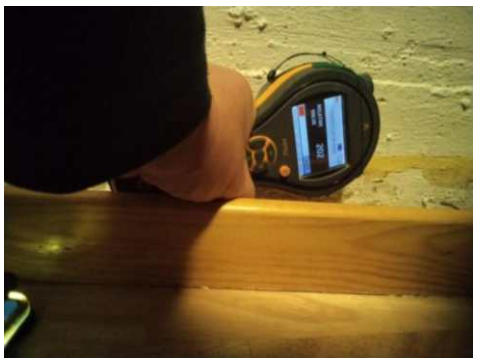
Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Ønsker bistand med å finne ut eksakt hva dette er for noe.

Oppsummering

Enten fuktinntrengning eller kondens I veggen under bakkenivået. Boligen ligger i skrånende terreng og har leilighet skrått over og skrått under da dette er bygd med terrenget og leiligheter lapper hverandre. Det er plast i veggen som er under bakkenivå og skaden kan skyldes at det komdenserer bak plasten. Det kan også skyldes vanninntrengning i fjellet/bakken bak veggen. Veggen må åpnes helt for å finne det ut. Det lukter mugg I begge boder. Det er tilfarergulv I alle gulv og det virker som om tilfarergulvet i bodene er lagt etter byggeår ettersom det er inspeksjonsluke til soilrør som går halvveis under gulvet og ikke er tilgjengelg.

Bilder av stedet



Indikasjon av muren på bod

	Indikasjon av murvegg på bod
	Detalj bod 1
	Indikasjon av parkettgulv I bod

	Måling av relativ fuktighet I mellom vegg og gulv I tilfarergulvet

	Bilde av våt gjørme/grus bak plast i vegg.

	Detalj

	Fuktighet bak plast I vegg mot grunn

	Tydelig våt gjørme

	Detaljer

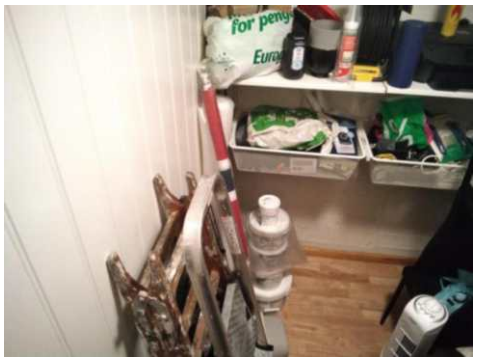
	Oversikt

	Oversikt

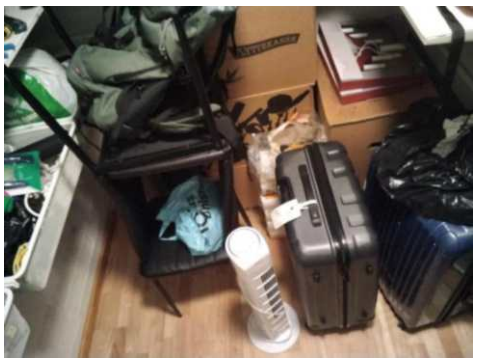
	Inspeksjonsluke under gulvnivå i bod

	Oversikt

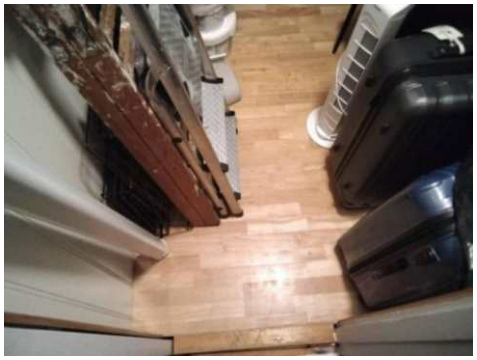
	Oversikt gang

	Oversikt bod

	Oversikt bod

	Oversikt bod

	Oversikt bod

	Oversikt bod

	Utvendig terreng

	Detaljer

	Yttervegg mot trapperom innvendig

	Detaljer

	Utvendig, steingrunn/fjell

	Detaljer
	Leilighet
	

Polygon har den seneste tiden mottatt varsel om prisendringer på byggevarer fra våre leverandører, grunnet kraftige valutasvingninger. Det er fremdeles noe usikkert når endringene kommer og hvor store de blir. Polygon tar derfor forbehold om at material prisene i denne kalkylen vil bli rekalkulert i henhold til våre priser på leveringstidspunktet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Marius Alexander Halla
41426911
mariusalexander.halla@polygongroup.com
Polygon AS

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 74, bnr. 6, snr. 4 i Lillestrøm
Adresse: Hellaveien 31D, 2013 SKJETTEN
Onr. 121251015

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3060

Felleskostnader inkluderer drift/vedlikehold av sameiet. Felles byggforsikring, betaling av renter og avdrag på fjellesgjeld og generell

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 kr pr 16.12.2025

Forsikret i Gjensidige Polisenr 77974587 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 76 335 pr 16.12.2025
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo 610 677 pr 16.12.2025
Lånetype Annuitetslån Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7,5% pr 16.12.2025
Dato siste termin 15.03.2038

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. 163 407 pr 16.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen vedtatt, men se under «eventuell annen informasjon».

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Merete Ruud | +47 47 31 20 54 | merete.ruud@privatmegleren.no

BRUSTAD & PARTNERE AS | Gotaasalleen 39 | 2050 JESSHEIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Det er uavklarte forhold rundt takrenner, støttemur, drenering, vannskader og evt. behov for maling som kan føre til betydelige utgifter/økning i fellesgjeld for sameiet.

Det er nylig avsluttet en boligkjøperforsikringssak tilknyttet 31G. Omfattende vann, fukt- og råteskader i enheten og mangelfull drenering. Fuktbelastet blindrom med skader tilknyttet enheten, som sannsynligvis også påvirker enheten over. Eier selger boligen slik den er. Sameiet har ikke tatt stilling til utbedringer, men det kan ikke forventes at sameiet har økonomi til å gjennomføre de beskrevne utbedringene.

Meldt om fuktskader i en annen enhet i høst. Skyldes trolig sviktende drenering/feil på dreneringen som ble utført i 2014. Avslag på forsikringssak, men sameiet i prosess med å klage på dette på grunn av tidligere meldt håndsverksfeil i forbindelse med drenering. Skadeomfang og rehabiliteringsbehov er foreløpig uavklart. Uavklart om rehabilitering vil kunne påvirke enheten under denne.
Det ble utført dreneringsarbeid i sameiet av Gravco AS i 2014. Sameiet har ikke oversikt over arbeidet som er utført, men meldt om flere feil og mangler.

Tidligere i år blitt meldt forsikringssaker om museaktivitet i to enheter. Forebyggende tiltak ble anbefalt av selskapene. Sameiet planlegger tiltak som blant annet tetting av hull.

Se referat fra ekstraordinær generalforsamling datert 10.12.2025 for mer informasjon.

Sameiet har støttemur ved innkjøringen til sameiet som bør kontrolleres.

Se for øvrig referat fra generalforsamling datert 23.04.2025 om rehabilitering som er utført i 2024/2025.

Sameiet er for tiden ikke involvert i tvister, men det jobbes med å avklare om noen parkeringsplasser tilhører Hellaveien 31 eller borettslaget ved siden av. Borettslaget ved siden av har tatt disse plassene og asfaltert området. Det er også diskutert om asfalteringen har bidratt til at det renner mer vann nedover veien i sameiet.

Kommunen har tydeligvis registrert feil adresse på Hellaveien 31D, F og G. Registrert hos kommunen som henholdsvis F, G og D.

Hellaveien 31 er et lite sameie, og det forventes at nye eiere tar del i styret når det er behov for nye styremedlemmer.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett?	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja, send mail til styret@hellaveien31.no
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, se sameiets husordensregler punkt 4.7
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja, biloppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

PRIVATMEGLEREN

Styreleder i sameiet

Navn:	Nasrin Saman
Adresse:	Hellaveien 31B
Telefon:	
Fax:	
E-post:	styret@hellaveien31.no

Send svar til: **vge@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: _____/

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsregnskap og budsjett for Sameiet Hellaveien 31: år 2024-2025		
	2024 resultat	**2025 budsjett**
Inntekter		
Felleskostnader	236 032 kr	261 456 kr
Renter fra bank	0 kr	0 kr
Gjensidige kundeutbytte	4 881 kr	6 616 kr
Snømåking for 31H og 31J	7 420.22 kr	7 600 kr
Totale inntekter	**248 333.22 kr**	**275 672 kr**
Kostnader/Utgifter		
Lån /felles gjeld	79 117.77 kr	80 000 kr
Gjensidige forsikring	59 075 kr	62 000 kr
Omkostninger nettbank	363 kr	500 kr
Snøbrøyting	33 386 kr	35 000 kr
Styrehonorar	22 000 kr	21 000 kr
Huseiernes medlemskap utgifter	2 130 kr	2130 kr
Drift/ vedlikehold	52 218 kr	50 000 kr
Innbetalt resterende lån		
Totale Utgifter	248 289.77 kr	**250 630 kr**
Inntekt	248 333.22 kr	**275 672 kr**
Utgift	**248 289.77 kr**	**250 630 kr**
Totalt	**43.45 kr**	**25 042 kr**

SAMEIET
Hellaveien 31 A-G
2013 Skjetten
Org. Nr: 997 578 945

Eierseksjonssameie
Hellaveien 31 A-G
2013 SKJETTEN

REFERAT EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 10. DESEMBER 2025

Tidspunkt: 10. desember 2025, klokken 18.00-20.00.

Sted: Facebook Messenger

Til stede: 31A Roy Kenneth Hansen, 31B Nasrin Saman, 31E Stefanie Chen, 31F Dennis Vo, 31G Sebastian Brandsrud og Marthe Reinfjord Kjeserud

Fraværende: 31C Ruffa Andrada Ampeloquio og Jay Fano Ampeloquio, 31D Nishanthan Velmurugan

---

1. **Godkjenning av innkallingen og sakslisten til generalforsamling.**
   - Godkjent av alle.

2. **Valg av møteleder og referent.**
   - Sebastian (31G) er valgt som møteleder og Marthe (31G) som referent.

3. **Valg av deltakere til å underskrive protokoll (2 stk).**
   - Nasrin (31B) og Roy Kenneth (31A).

4. **Valg av styreleder. Per dags dato har vi ingen styreleder og det er ifølge eierseksjonsloven § 54 pålagt å ha et fungerende styre med styreleder. Vurdere eventuelt ekstern styreleder.**
   - Sebastian (31G) vil fortsette som kasserer og ellers bistå med det administrative arbeidet i styret.
   - 31E har ikke kapasitet til å stille som kandidat til styreledervervet
   - 31F har ikke kapasitet til å stille som kandidat til styreledervervet
   - 31B kan påta seg den formelle tittelen som styreleder mot at de andre styremedlemmene bidrar på oppgavene som medfølger rollen. Ansvaret og oppgavene bør fordeles innad i styret. Det forutsetter et godt samarbeid og en innsats fra hvert enkelt styremedlem. En styreleder skal ikke sitte alene med ansvaret, oppgavene og avgjørelser som tas.
   - Samtlige deltakere har ingen innvendinger mot at Nasrin (31B) blir styreleder, og vedtas derfor på generalforsamlingen.

SAMEIET
Hellaveien 31 A-G
2013 Skjetten
Org. Nr: 997 578 945

Eierseksjonssameie
Hellaveien 31 A-G
2013 SKJETTEN

5. **Valg av styremedlemmer. Per dags dato er det 3 styremedlemmer (Nasrin 31B), Roy Kenneth (31A) og Sebastian (31G). Da Roy Kenneth (31A) og Sebastian (31G) er i en salgsprosess med sine leiligheter, bør noen andre også bli med i styret. Det er derfor behov for flere styremedlemmer.**
   - Mulighet for at Dennis (31F) blir et styremedlem? Kan ta over rollen som Roy Kenneth (31A) har med en vaktmesterordning.
   - Dennis (31F) godtar forespørselen om å bli med i styret og tar dermed over rollen til Roy Kenneth (31A) når deres overtakelse for nye eiere er gjennomført.
   - Sebastian (31G) og Roy Kenneth (31A) fortsetter sine roller i styret inntil nye eiere har overtatt boligene deres.
   - Samtlige deltakere har ingen innvendinger mot at Dennis blir et fjerde styremedlem og vedtas derfor på generalforsamlingen.

6. **Informasjon fra styret - skader, seksjonering av boliger, tinglyste parkeringsplasser, postkassestativ, gressklipping og snømåking.**

   - Saken til 31G. Sebastian (31G) orienterer sameiet om status på hans boligkjøperforsikringssak (vanninntrengning, mugg, fukt- og råteskader) og at den nå er avsluttet. Sameiet informeres videre om at leiligheten skal selges som den er med de skadene og avvikene som er avdekket. Det foreligger ingen spørsmål fra de andre enhetene vedrørende dette.

   - Innmeldt sak fra 31C. Meldt sak om mugg og fuktskader i 31C i september. Saken ble meldt til sameiets bygningsforsikring. Årsaken er sannsynligvis svikt på dreneringsarbeidet som ble utført av Gravco i 2014. Dette har vi fått avslag på fra Gjensidige og styret drøftet derfor denne saken nylig i et styremøte. I forbindelse med avdekking av skader i 31G, ble det i januar 2024 meldt til Gjensidige om entreprenørfeil på dreneringsarbeidet gjort av Gravco i 2014. De tok ikke tak i dette på daværende tidspunkt da det ikke var avdekket eller meldt om andre skader/ avvik. Det er det nå i forbindelse med mugg og fuktskader i 31C og vi skal derfor gjenoppta skademeldingen med Gjensidige som ble sendt til dem januar 2024. Roy Kenneth (31A) har begynt å formulere et skriv til Gjensidige som vil bli sendt til styret for gjennomgang og godkjenning før det sendes.

   - Museaktivitet hos 31A og 31B
     31A hadde befaring av Rentokil fra sameiets forsikring hvor de påpekte at sameiets boddør må byttes og tettes. Roy Kenneth (31A) har undersøkt dette og aktuelle boddører. Kan Dennis (31F) hjelpe til med å sette opp boddøren

da han har kompetanse på fagområdet? Dennis har skadet skulderen sin og kan ikke bistå rent praktisk, men kan bidra med sin kompetanse og veilede Roy Kenneth (31A) i arbeidet.

31B hadde befaring av selskap gjennom egen innboforsikring som påpekte at sameiet må sikre bygget ved å blant annet trimme ned treet ved garasjen til 31C og treet mellom 31A og 31B. Videre må vi tette hull rundt bygget hvor mus kan trenge inn. Det er også behov for å gå gjennom garasjen til Nasrin (31B) da det er avdekket flere små hull som bør tettes. Roy Kenneth (31A) har tilbudt seg å hjelpe til med dette. Nasrin (31B) mistenker fortsatt mus i bodene sine, da hun i den siste tiden har sett aktivitet rundt fellene som er lagt ut.

- Postkassestativet. Refererer til skaden om at en stor bit av sementfoten på det venstre stativbeinet har løsnet. Styret har derfor snakket om å undersøke muligheter. Roy Kenneth (31A) er på saken og skal en tur til Maxbo for å rådføre seg om hva vi kan gjøre og hva slags materialer vi kan bruke for å sikre stativet og fikse sementfoten.

- Feil i kommunens seksjonering for enkelte enheter i sameiet. 31D er i en pågående salgsprosess. I forbindelse med dette er det en feil med seksjoneringen mellom 31D og 31F, hvor 31D er registrert som 31F. Styret har tatt tak i dette, hvor Sebastian (31G) har vært i dialog med ansvarlig megler. Til tross for at megleren har gitt beskjed om at dette skal fikses, ligger fortsatt 31D ute som 31F. Sebastian (31G) har sendt flere oppfølgningsmail uten å ha fått svar. 31F er også registrert som 31G i kommunen, så styret må følge opp seksjoneringen med kommunen. Kommunekartet er riktig vedrørende seksjonering, men det er likevel offentlig feilregistrerte seksjoneringer mellom 31D, 31F og 31G.

- Parkeringsplassene. Parkeringsplassene som er ved siden av søppelcontainerne var tidligere sameiet sine. Styret har hatt kontakt med borettslaget, men ifølge dem har deres advokater sagt at det er deres område. Det vi tenker å gjøre er å kontakte huseierne og få advokatbistand. Vi sender et skriv til dem og rådfører oss på hvordan vi skal argumentere mot borettslaget og håndtere saken. Vi har to timer gratis advokathjelp i året, så det er fint at dette blir gjort innen 2025 er omme. Sebastian (31G) følger opp dette.

SAMEIET
Hellaveien 31 A-G
2013 Skjetten
Org. Nr: 997 578 945

Eierseksjonssameie
Hellaveien 31 A-G
2013 SKJETTEN

- Gressklipping/ snømåking. Diskutert på styremøtet. Rollene/ arbeidsfordelingen er ikke blitt fulgt opp av enhetene.

- 31B: ønsker å ta et område nede på baksiden av bygget i stedet for skråningen foran bygget. Enes om at 31G og 31B bytter ansvarsområder for gressklipping slik at 31G tar forsiden av bygget og 31B tar gressklipping på baksiden av bygget.
- 31F: gresset vokser ikke så fort at vi trenger fordeling hver uke på sommerhalvåret. Kanskje ha en fordeling som tar utgangspunkt i annenhver uke?
- 31A: jo mer gresset vokser før det klippes, jo større belastning blir det på utstyret vårt. Viktig at det klippes ofte nok slik at vi ikke overbelaster utstyret. Vi alle må bli flinkere til å ta ansvar og ha en god dugnadsånd.
- 31E: De som leier klipper ikke gresset. De tar ikke ansvar.
- 31A: Forsøkt å snakke med leietakere om at de også må bidra på gressklipping. Vi er et lite sameie hvor alle må bidra. Stemmer for å vise mer dugnadsånd. Selv om det ikke er din uke så kan du bidra hvis du ser at noe må gjøres. Da blir det ikke så stor belastning for enheten som har ansvar kommende uke.
- 31G: Dugnadsånden gjelder også ved snømåking.
- 31A: Noen ganger har man ansvar i uker hvor det ikke er snø, men så kan det plutselig komme masse snø neste uke. Stor belastning for enheten som har ansvaret for den uken. Vi kan ha en pekepinn på hvilken enhet som har hovedansvaret, men det er viktig at alle bidrar selvom det ikke er deres uke.
- Konklusjon: Samtlige enheter må bidra på dugnadsarbeidet.

7. Innmeldte saker

- Ingen innmeldte saker.

8. Annet

- 31G: vi har opplevd utfordringer med papp og søppel tidligere i sommer og meldt ifra på sameiets Facebookgruppe. Søppel har blitt kastet i pappcontainerne. Dersom man observerer at det ligger restavfall i pappcontaineren så er det fint om man tar det ut og putter det i riktig container. Fint om all papp også trampes ned og flates ut, før det kastes. Det fyller seg opp utrolig fort hvis pappesker kastes i sin faktiske størrelse.
- 31A: Eneboligene benytter seg også av søppelcontainerne våre. Observert ungdom fra eneboligene som kaster søppel. Kan være en ide å nevne viktigheten av sorteringene for dem også.

SAMEIET
Hellaveien 31 A-G
2013 Skjetten
Org. Nr: 997 578 945

Eierseksjonssameie
Hellaveien 31 A-G
2013 SKJETTEN

- 31B: Kan det være en ide å skrive tydeligere på containerne hva som skal i hvilken container? Lage noe som kan lamineres og festes på containerne.
- 31F: Jeg ser at folk bruker skjøteledning for å lade elbil. Det er livsfarlig. Det er mange parkeringshus som brenner ned på grunn av feillading. Det er forbudt å bruke vanlig skjøteledning til slikt. Man skal bruke autorisert og godkjent elbil-lader. Dette må tas tak i med de aktuelle enhetene som bruker skjøteledning for å lade elbilene sine.
- 31G: Vi flytter ut førstkommende helg, men vi har ikke bosatt oss langt unna. Sebastian (31G) kommer til å være fysisk tilgjengelig i ny og ne i forbindelse med salgsprosessen, og vil ellers være tilgjengelig og bistå som vanlig med oppgaver og det administrative.

Signert:

Nasrin Saman (31B)

Roy Kenneth Hansen (31A)

SAMEIET
Hellaveien 31 A-G
2013 Skjetten
Org. Nr: 997 578 945
STYRELEDER
Ruffa Marie Ampeloquio

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2025
Tidspunkt: 23. April 2025, klokken 19.00-21.00.
Sted: Facebook messenger
Til stede: Iselin Beer (31A), Roy Kenneth Hansen (31A), Nasrin Saman (31B), Ruffa Andrada Ampeloquio (31C), Stefanie Chen (31E), Dennis Vo (31F) og Sebastian Brandsrud (31G).

1. **Godkjenning av innkallingen og saksliste til generalforsamling**
   Forslag til vedtak: innkalling og saksliste godkjennes.
   Innkalling og saksliste godkjennes av samtlige deltakere.

2. **Valg av møteleder og referent**
   Ruffa (31C) er møteleder og Sebastian (31G) er referent.

3. **Valg av deltakere til å underskrive protokoll (2 stk)**
   Roy Kenneth (31A) og Sebastian (31G) underskriver protokollen.

4. **Valg av styre for perioden 2025/2026**
   Ruffa (31C) fortsetter som styreleder, Sebastian (31G) fortsetter som kasserer, Nasrin (31B) fortsetter som styremedlem og Roy Kenneth (31A) fortsetter i rollen som vaktmester/driftsansvarlig.

5. Gjennomgang av regnskap for 2024 og budsjett for 2025, samt godkjenning av årsregnskap 2025
   Forslag til vedtak: årsregnskap 2025 godkjennes
   Ruffa gikk gjennom utgifter til sameiet i løpet av 2024.
   Årsregnskap 2025 godkjennes av samtlige deltakere.

6. Godkjenning av vedtekter for sameiet
   Vedtektene til sameiet godkjennes av samtlige deltakere.

7. Godkjenning av husordensregler for sameiet
   Forslag til vedtak: husordensreglene godkjennes
   Sameiet er enig om å endre punkt 4.1 i husordensreglene om støyende arbeid på lørdager. Det er enighet om å endre tidspunktet om støyende arbeid på lørdager fra kl 10-17 til kl 10-19. Ellers godkjenner samtlige deltagere husordensreglene.
   Finne dato for dugnad før 17. Mai.
   Sameiet kom til enighet om å ha vårdugnaden lørdag 03. mai. Foreløpig tidspunkt er kl 11-14. Eget skriv om vårdugnad 2025 kommer.

8. Status vedlikehold og rehabilitering

Prosjekter som ble utført 2024-2025

- *Juni 2024: Utbedring av takarbeid etter reklamasjonsrett angående lekkasje fra garasjen 31c. Utbedret, men ikke fått dokumentasjon etter flere forespørsler mot firma.*
- *Dnb regnskap pluss, skal fortsettes eller ikke?*
    - Sameiet besluttet å avslutte Dnb regnskap pluss.
- *September 2024: Byttet råtne paneler og vindskier, utført av Nyberg firma. Dokumentasjon for utført arbeid foreligger.*
- *Navneskilt for leietakere til 31d er fortsatt ikke betalt av seksjonseiere: 295 kr. Dette ble etterspurt både på mail og sms (Vennligst se husordensregler for sameiet punkt 3: 3.3).*
- *Parkeringsskilt ble bestilt Januar 2025 og har blitt satt opp. Dette er grunnet til ulovlige bilparkeringer som hindrer inn/ut kjøring. Sameiet har betalt for det.*
- *Mars 2025: T&K blikk AS hadde fulltekket 3 stk piper.*
- *Februar 2025: Vannlekkasje på badet til 31D grunnet brudd på blandebatteri fra ca 1990. Da blandebatteri er 35 år gammelt, kan ingen bedrifter lastes for disse skadene. Saken ble sendt til sameiets forsikring og skaderapport er sendt til eiere.*

9. Velkommen til ny seksjonseier av 31F: Dennis Vo.

Vedlegg

Vedlegg 1: Regnskap 2024 og budsjett 2025
Vedlegg 2: Oversikt av felleskostnader betaling 2024-2025
Vedlegg 3: Sameiets vedtekter
Vedlegg 4: Husordensregler for sameiet

Signert av følgende:

Sebastian Brandsrud (31G)

Sebastian Brandsrud

Roy Kenneth Hansen (31A)

Roy Kenneth Hansen

23.04.2025

Vedtekter

Sist endret 23. mai 2024

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Hellaveien 31 Boligsameie. Sameiet består av 7 seksjoner av eiendommen gårdsnummer 74, bruksnummer 6 i Skedsmo kommune i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§ 2 FORMÅLET

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- Ivareta saker av felles interesse

§ 3 BRUKEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 4 VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikehold, herunder utskifting, av vinduer og dører til seksjon. Utskifting skal skje etter skriftlig samtykke fra styre for å sikre en enhetlig fasade.

§ 5 HEFTELSESFORM

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i sameiet i forhold til sameierbrøk. Sameierbrøken reflekterer på bruksenhetens arealer.

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

§ 6 PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med et krav likt folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet. Innkalles av styret med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Det ordinære sameiermøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Innkallingen til møtet skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 7, første ledd.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

På det ordinære sameiermøte skal behandles:

a) Styrets beretning
b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c) Velge styremedlemmer

§ 8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst tjue dager varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som bil bli behandlet.

§ 9 MØTERETT PÅ SAMEIERMØTE

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har mulighet for å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gir rådgiveren rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 10 FØRING AV PROTOKOLL OG VEDTAKSKRAV

Det skal under den valgte møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) samtykke til reseksjonering som fører til en økning av antall seksjoner som igjen øker det samlede stemmetall.
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreve tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minimum en styreleder og 2 styremedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem. Styreleder skal velges særskilt.

Tjenestetiden for styremedlem skal være 1 år med mindre sameiermøte vedtar noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøter holdes så ofte som trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av alle de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 UGILDHET

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

§ 13 REGNSKAP

Styret skal sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal godkjennes av revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 14 HUSORDENSREGLER ETC.

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Meldinger gitt fra styre til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

§ 15 ANDRE BESTEMMELSER

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse.

Husordensregler for Hellaveien 31

Sist revidert 23/04-2025

1 Generelt

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2 Informasjon og meldinger fra styret sendes elektronisk for eksempel via e-post. Det sendes ikke ut papir i postkassene. Det legges i tillegg ut informasjon på sameiets facebook gruppe ved viktige oppdateringer.

1.3 Sameiet er koblet på felles vannrør fra kommunen. Stoppekran finnes i leilighet 31D bak inspeksjonsluke ved badekar.

1.4 Alle forsikringssaker som omhandler sameiet og ikke den enkelte skal meldes til styret umiddelbart etter skaden oppdages.

Ved øyeblikkelig fare for liv og helse eller brann, kontakt nødetatene

på telefon

Brann **110** Politi **112** Medisinsk **113**

2 Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører innen en uke etter innflytting.

2.2 Beboerne og seksjons brukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietakere, og at disse blir overholdt av leietaker og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3 Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets

fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

3.2 Felles uterom, boder og parkeringsplasser skal holdes ryddig. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig og det skal til en hver tid være plass til utrykningskjøretøy.

3.3 Postkasser er sameiets felles eie. Navneskilt dekkes av sameiet når seksjonseier selv bor i leiligheten. Ved utleie vil sameiet bestille nytt skilt som må dekkes av seksjonseier. Alle plikter til å ha navneskilt, og det skal ikke brukes egenskrevne lapper.

3.4 Søppel skal kastes i henviste søppelkasser ved innkjørselen til Hellaveien 31. Dersom søppelkassene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr eller fugler på utvendig fellesareal og i hagen bak ved epletrærne

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

3.7 Gressklipper ansvar fordeles på sameiets beboere og lister over hvem som har ansvar sendes ut i begynnelsen av april

Seksjon A-B-C rullerer hver 14. dag med å klippe gress samt vedlikeholde forsiden av tomten fra postkassene ned til parkeringsplass

Seksjon D-E-F-G rullerer hver 7. dag med å klippe gress samt vedlikeholde baksiden av tomten fra plattingen og ned mot epletrærne

Alt av maskiner skal tømmes og rengjøres når man er ferdig og hageavfall skal kastes på sameiets nedre tomt (mellom epletrær og bekken). Det skal ikke kastes hageavfall andre steder på sameiets tomt.

Har du brukt gressklipper sees det etter at det er bensin til nestemann eller så skal det kjøpes. Ta med kvittering for å få dekket dette av styret.

3.8 Sameiet måker selv snø ved søppelkasser og ved postkassestativ, samt gjesteparkeringsplass. Dette rullerer mellom hver seksjon hvor man har “”vakt” hver 7.

uke gjennom vinterhalvåret. Vaktlister sendes ut rundt oktober måned.Ved store mengder snø plikter alle til å bidra med å måke innkjørsel

3.9 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor 2-3 dugnader i året. Alle sameiets beboere plikter til å delta på dugnad. Ved manglende oppmøte vil man få tildelt egne oppgaver. Dette er for at vi kan holde felleskostnadene lave ved å gjøre ting selv

3.10 Rømningsveier (trapper) skal ikke utnyttes til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via rømningstrapp på siden av bygget ned til seksjon 31G skal dette avtales på forhånd

3.11 Oppdager man mangler, eller feil på konstruksjon, så skal disse umiddelbart meldes til styret.

4 Hensyn til naboer

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 21:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 19.00. Støyende arbeid skal aldri utføres på søndag og helligdager (gressklipping skal unngås i størst grad).

4.2 Det er ikke tillatt å banke støv av tepper og sengetøy fra veranda eller vinduer da dette kan være til sjenanse andre naboer

4.3 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill og engangsgrill er IKKE tillatt. Grilling skal heller ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene, men forsvarlig på balkong.

4.4 Det er kun tillatt å oppføre varmepumper i sameiet med styrets godkjennelse av plassering. Plassering av varmepumpene skal ikke vende ut mot naboer, men plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for andre beboere. Alle varmepumper som oppføres kles inn i passende varmepumpehus. Regelen har ingen tilbakevirkende kraft før 25.04.2023.

4.5 Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsen før arbeidet påbegynnes, eksempler på dette er f.eks. utskifte av veranda, maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Dette gjelder også installasjoner midlertidige som faste som stikker over rekkverk på veranda.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietaker vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

4.6 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

4.7 Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere.Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets felles tomt og Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.

5 Garasje og Felles utebod

5.1 Biler skal parkeres i på reserverte plasser.

Seksjon A-B-C har parkering utenfor sine innganger/garasjer

Seksjon D-E-G Har parkering på parkeringsplass nederst ved muren og mot gjerdet mot nabotomta som eies Hellaveien 33A

Seksjon F har parkering ved tujahekken ved trappen ned til plattingen på baksiden av hovedhuset.

Sameiet disponerer 2 gjesteparkeringer foran søppelkassene ved innkjøringen til sameiets tomt. Besøkende skal alltid ha besøk skilt synlig i bilens frontrute

5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og risikerer å bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

5.4 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene (Unntatt fra denne regelen er bensin til gressklipper som skal stå på egen oppmerket plass) Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

6 Overtredelse av husordensreglene

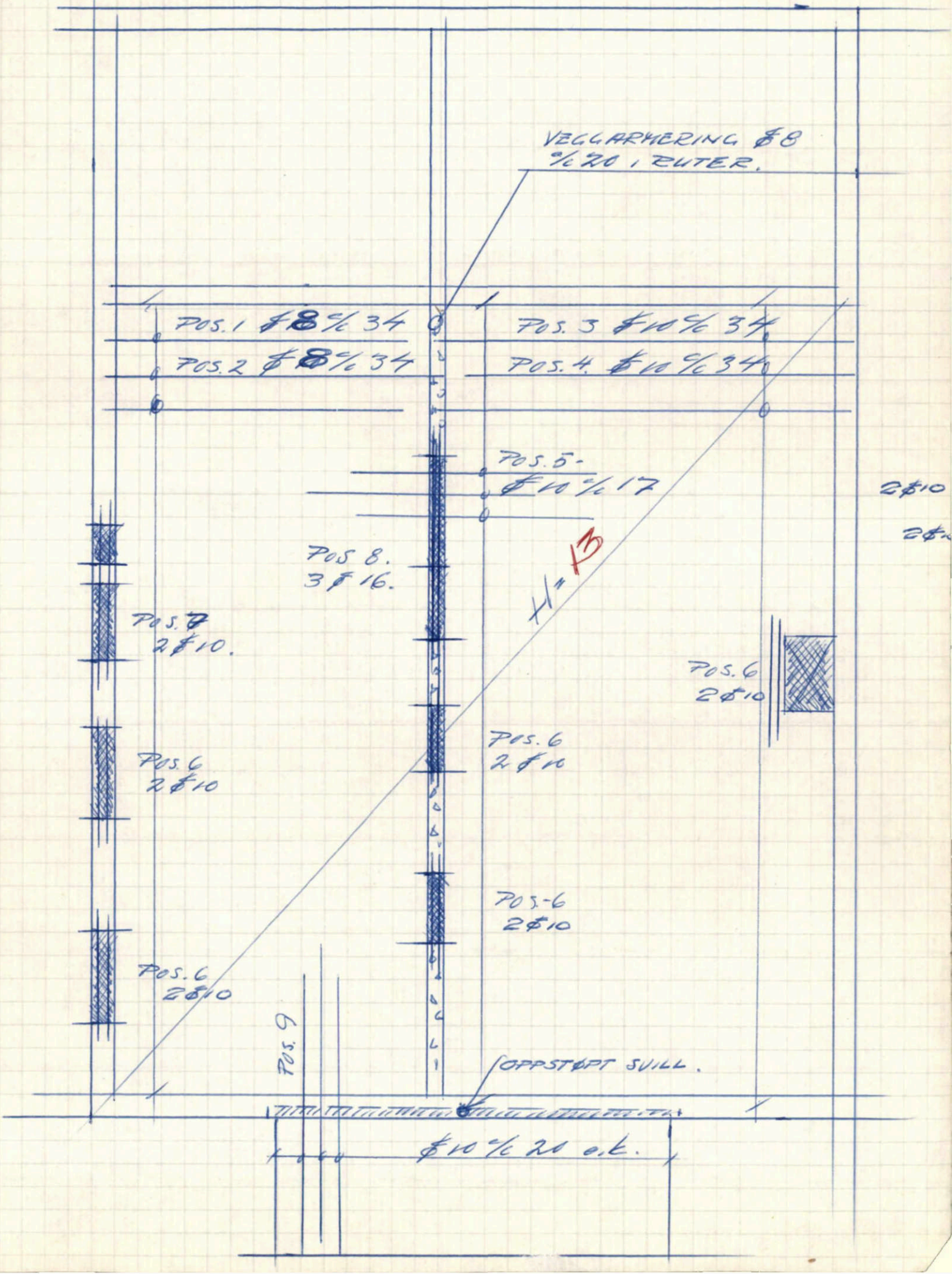
6.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseierne samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller

fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameier plikter.

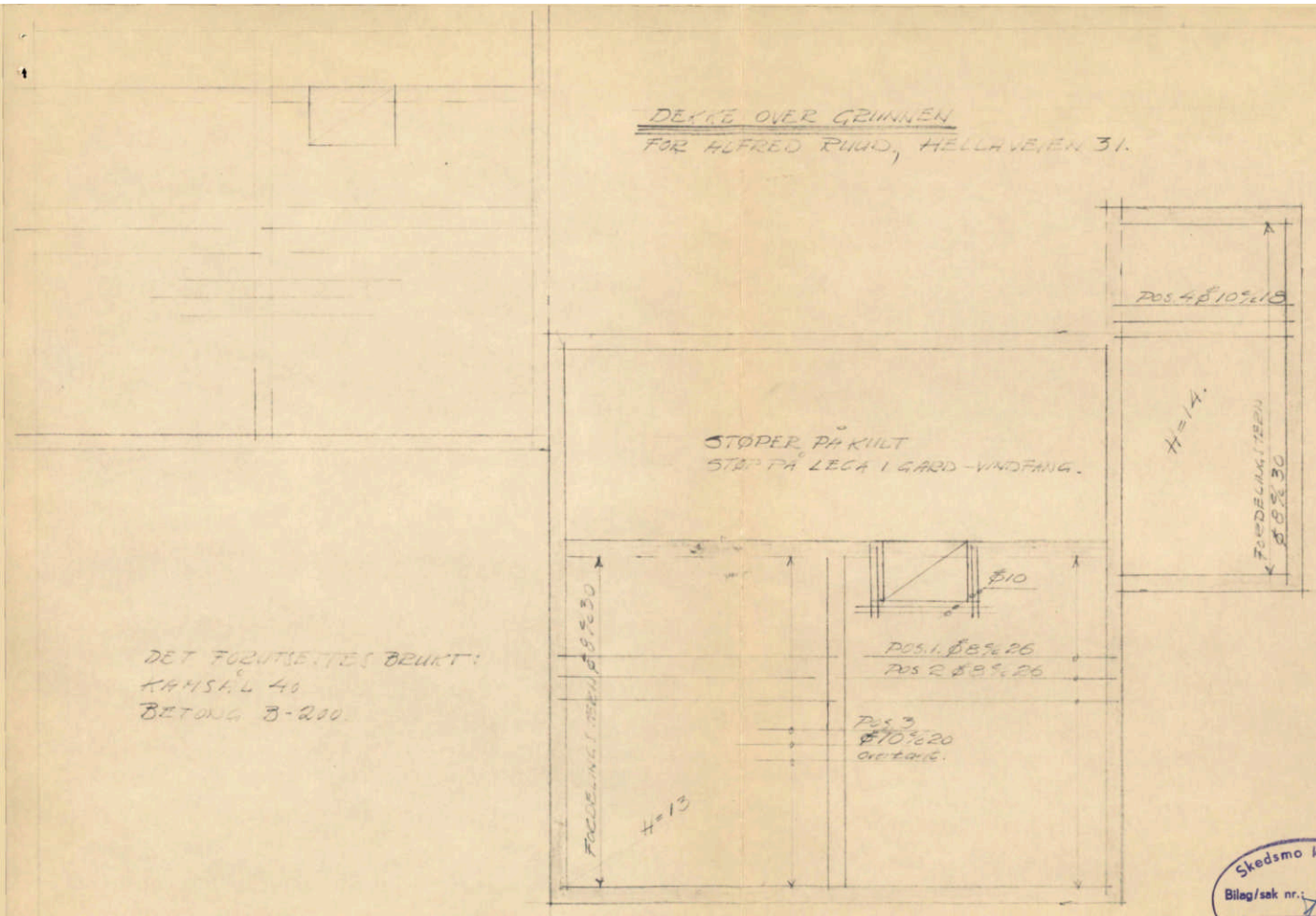
6.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

6.3 Dersom sameiernes/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til
alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

DEKKE OVER LEILIGHET FORENKLICE
HELLAVEIEN 31
EIER: A. RUUD.

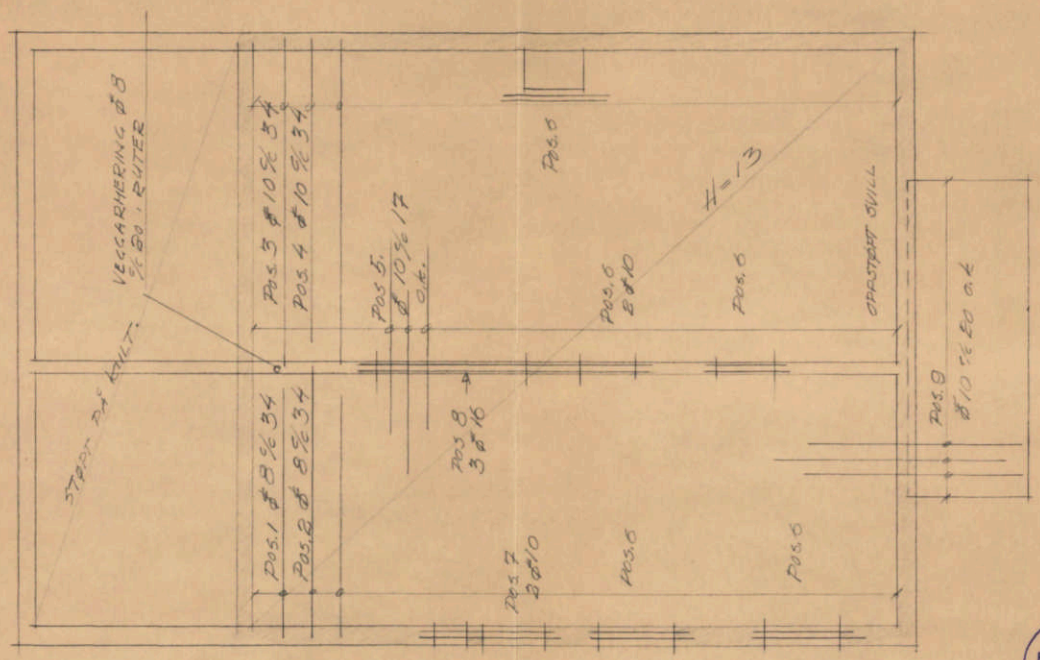


DEKKE OVER GRUNNEN
FOR ALFRED RUUD, HELLAVEIEN 31.



DET FORUTSETTES BRUKT:
KAMSA L 46
BETONG B-200.

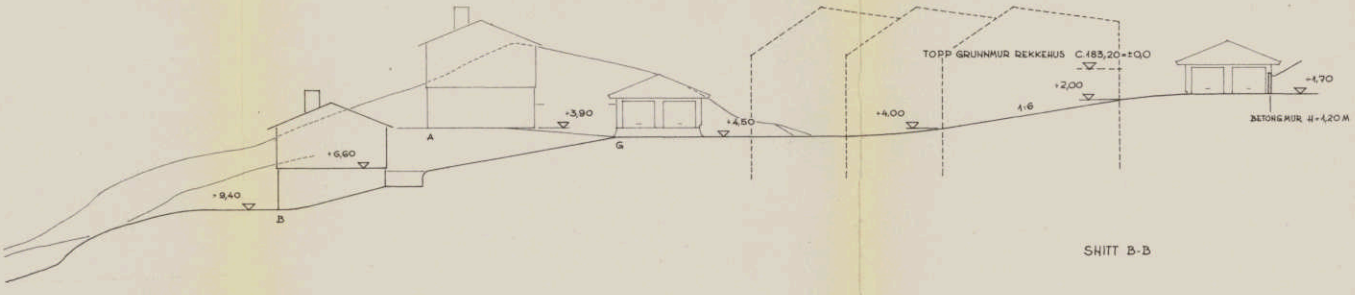
Skedsmo kommune
Bilag/sak nr.:
sign.
Bygningskontrollen



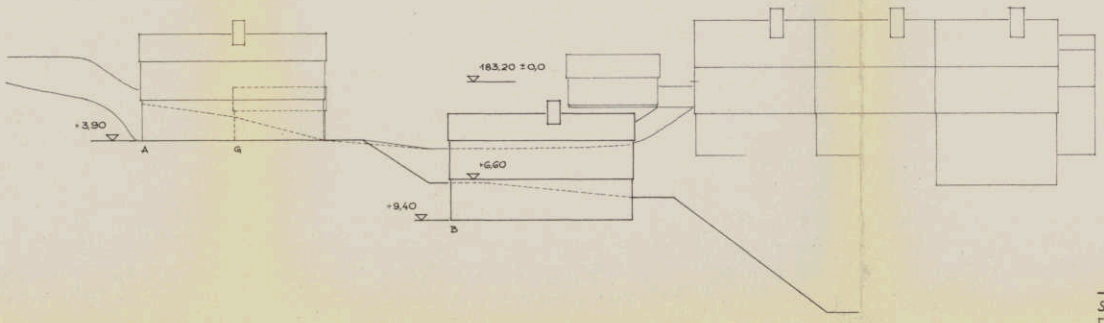
DET FORUTSETTES BRUKT KAMSTÅL 41 OG BETONG B-200.-

Skedsmo kommune
Bilag/søk nr.:
Algn.
Bygningskontrollen

DEKKE OVER LEILIGHET FOR ENSLIGE
HELLAVEIEN 31 - ALFRED RINO



SNITT B-B

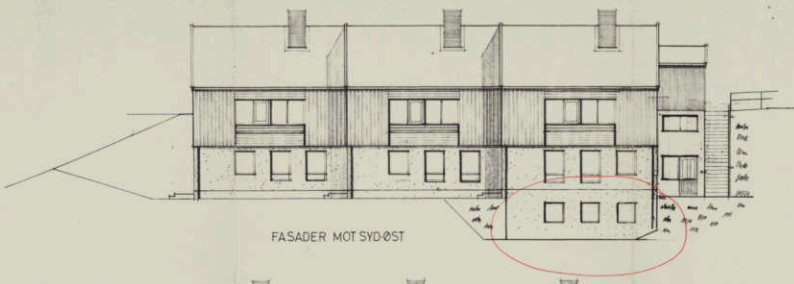


SNITT A-A

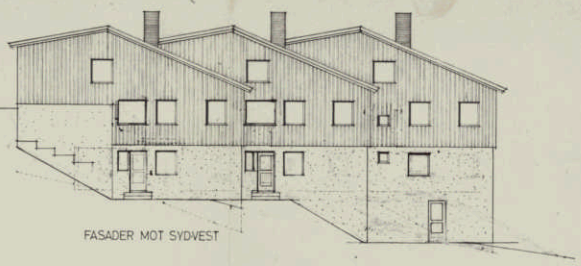
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr 4 til
Sak nr 46 /19 70

SNITT A-A OG B-B M.: 1:200
ENEBOLIGER, ALFRED RUUD HELLAVN.31, SKEDSMO
SKI, 31.7.74 ARKITEKT OTTER GÜNTHER

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



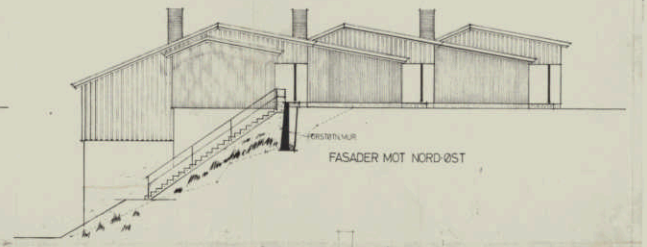
FASADER MOT SYD-ØST



FASADER MOT SYDVEST

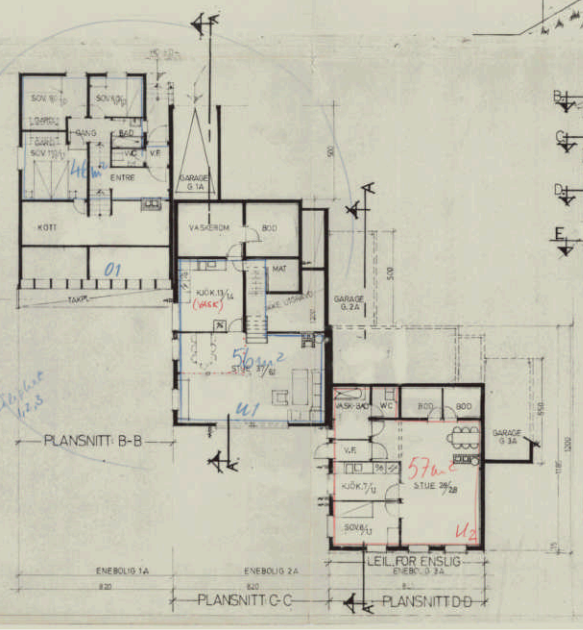


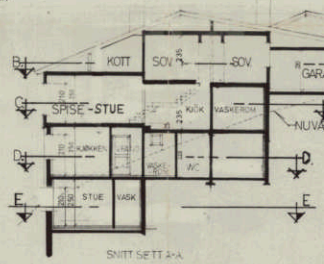
FASADER MOT NORD-VEST

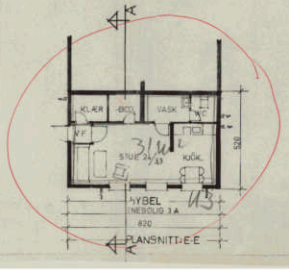


Adr.	Tekstm.			
Helgavn.	314-007	Leilighet	1	102 m²
"	31B-002	"	2	102 m²
"	31C-003	"	3	102 m²
- " -	31A-004	"	4	57 m²
- " -	31B-005	"	5	57 m²
- " -	31C-006	"	6	57 m²
- " -	31C-007	"	7	31 m²

508 m²







ANMELDT: 31-3-1970

ENEBOLIG PÅ GNR. 74 BNR. 8
HELGAVN. 31 LØRENSKOG

BYGGHERRE: ALFRED RUUD
BYGGMESTER: TRØMBER LØRENSKOG

PLANER, SNITT, FASADER MÅL: 1:100

REKKEHUS

OSLO 1.12.68 | TEGN. BL.NR. 100/1

Arkitekt Ivar Larsen
Maksl. Kvnr. reg. 2. Oslo

BYGNINGSRÅD
Bl.a. 3
Sak nr. 587 1970

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Enebolig i rekke (1 A) adr.: Hellaveien 31 A

gnr.: 74 bnr.: 6 i Skedsmo

Eier: Alfred Ruud adr.: Glennevèien 16
1473 Skårer

Anmerkninger: Intet å bemerke.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll den 30. august 1973

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....

Bygningssjef
R. Michelet

.....

Bygningskontrollør
B. Iversen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

MEDDELES HERVED FOR

Enebolig (del av rekkehus,bygg 2) Adr.: Hellaveien 31 3

gnr.: 74 bnr.: 6 i Skedsmo

Eier: Alfred Ruud Adr.: Strømmen

Anmerkninger:

Taktekkingen ikke ferdig.

Takrenner og nedløp ikke montert.

Garasjeport og vinduskarm må brannteknisk behandles.

Forøvrig gjenstår det noe småarbeid.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 19/9-1972

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

R. Michelet

Jan Olav Holten
Bygningskontrollør
Jan Olav Holten

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Enebolig (del av rekkehus) adr.: Hellaveien 31 C

gnr.: 74 bnr.: 6 i Skedsmo

Eier: Alfred Ruud adr.: Glenneveien 14, 1475 Skårer

Anmerkninger:

Skjøtene i belegg på vaskerom må utbedres.
Pipe på loftet må pusses.
Det må anordnes med friskluftilførsel til W.C. i 1. etasje.
Vindu i garasje må få trådglass, og garasjeport samt vinduskarm må brannteknisk behandles på innsiden.
Det må være en jernplate eller lign. under sotluke.
Forøvrig gjenstår noe småarbeide.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dat.

Skedsmo komm. bygningskontroll 16/9.71

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

Bygningssjef
R. Michelet

Bygningskontrollør
B. Iversen

J. nr. 206/70 Sak nr. 46/70

Ansvarshavende: Eier:

Alfred Ruud

Alfred Ruud
Glenneveien 14,
1475 Skårer

Byggetillatelseskort

for det på

G.nr. 74 B.nr. 6 Gate Hellaveien Nr. 31

og under møte i Skedsmo Bygningsråd den 10/2.70 approberte byggearbeider

3 eneboliger i rekke + 3 hybler

Ifølge bygningsloven av 22. februar 1924, har den ansvarshavende under straffeansvar, for bygningsrådet, skriftlig, minst 2 dager forut å rekvirere besiktigelse:

NB. Før graving påbegynnes må utstikkingen av huset være godkjent.

1. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer)
2. Når drensledning og avløp for grunnvann er lagt (før tildekking)
3. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking)
4. Av all armering (før støping)
5. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning)
6. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak
7. Dytting av dører, vinduer (før tildekking)
8. Av ethvert bjelkelag
9. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt)
10. Av takkonstruksjon
11. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes
12. Før støping av badegulv
13. Før innmurte badekar oppsettes
14. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art
15. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk (innflytningsattest)
16. Ferdigbesiktigelse

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen. Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Innstilles et påbegynt arbeide i lengre tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før bygningssjefen er skriftlig underrettet.

Skedsmo Bygningsråd, den 31. august 1970

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

R. Michelet

Snartrykk A/S - Strømmen

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Torget 5, Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 71 12 20

540.- BK
4. avd. - BK

Approbasjon

J. nr. 206/70 Sak nr. 46/70

Ad. Byggeanmeldelse av 20/1.70 på 3 eneboliger i rekke + 3 hybler

Byggested Hellaveien 31, gnr. 74, bnr. 6

Eier Alfred Ruud Anmelder

Byggemelding med vedlagte .....2..... stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo og vedlagte approbasjonsbetingelser følges, samt følgende spesielle betingelser:

(Hellaveien er fylkesveg og det må innhentes avkjørselstillatelse fra Vegsjefen i Akershus.) Plan for avkjørsel må godkjennes av ingeniørvesenet.

√ Del av eiendommen, som ligger i regulert gategrunn, må vederlagsfritt overdras til Skedsmo kommune.

Frittstående garasje må trekkes minst 5 m fra regulert gatelinje.

De åpne kloakkgrøfter gjennom området forutsettes lukket. Kloakkproblemet må løses i samarbeide med ingeniørvesenet.

Bygget må fundamenteres på fjell.
Her må anlegges separate ledninger for spillvann og overvann, overvann føres til bekk.
Septiktank skal ikke anvendes, istedet innbetales kr. 4.000,- som tilV skudd til offentlig renseanlegg. Røranlegget må anmeldes av rørlegger.

Det må være tilfredsstillende adgang til feiing som godkjennes av feiervesenet.

Fullstendige tegninger av hybler og vaskerom må innsendes.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelseskort er løst.

Før byggetillatelseskort utstedes, må:

√ 1. Ansvarshavende være godkjent.
√ 2. Avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
√ 3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet, må foreligge. Gateopparbeidelsen må være utført i henhold til gjeldende kommunale forskrifter.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Eventuell konsesjon på tomten foreligge.
√ 7. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.

√ Kloakkforholdene må godkjennes av helserådet.
Det må ikke være direkte adgang fra boligrom til W.C.-rom iflg. helseforskr. § 34.

Videre bemerkes:

√ 8. Rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger utføres i henhold til gjeldende kommunale forskrifter.
9. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 ekspl.
10. Fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Bygningsrådets godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarmning selv om enkelte rom mangler ovn.

Skedsmo Bygningsråd, den 10. februar 1970

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

R. Michelet

*) Ihht. kgl. resolusjon av skriv av 21/11-70

Snartrykk a.s - Strømmen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

....Innredning av hybel..... adr.: ....Hellaveien 31.....

gnr. ....74..... bnr. ....6..... i Skedsmo

Eier: ..Alfred Ruud..... adr.: ....Strømmen.....

Anmerkninger: Fjell som ligger i dagen i bod må kles inn.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 28/8.73

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
B. Iversen

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Marie Sørgaard
Hellaveien 31 G
2013 Skjetten

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2008/4244-0	Ida Camilla Søberg, 66938404	74/6	03.07.2008

Delegert sak - utv.saksnr. 08/555

Tillatelse til tiltak - Gnr.74 Bnr.6 - Hellaveien 31 G

Melding om byggetiltak, jf pbl § 86 a.

TILTAK:	Nye bygg og anlegg - tilbygg, påbygg, underbygg
TILTAKETS ADRESSE:	Hellaveien 31G - 2013 Skjetten
EIENDOM:	Gnr 74 bnr 6 i Skedsmo
MELDER:	Marie Sørgaard, Hellaveien 31 G, 2013 Skjetten
TILTAKSHAVER:	Marie Sørgaard, Hellaveien 31 G, 2013 Skjetten
BRA (NS 3940):	0 m^2

VEDTAK

Meldingen aksepteres.

Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

- *Unntak fra krav om nabovarsling, jf. saksutredning pkt.3.1.*
- *Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredningen pkt. 3.2.*
- *Gebyr for byggesaksbehandling skal betales, jf. saksutredning pkt. 3.3.*

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.
Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

SAKSUTREDNING

1. **Bakgrunn:**
   Melding om byggetiltak etter pbl § 86 a, innregistrert 23.06.08, komplett 03.07.08.
   Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg.

   Referanse:
   - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 011/58, rev. 21.06.01.

2. **Tiltak:**
   Tiltaket gjelder påbygging av terrasse som vist i vedlegg nr. E 1-2-3. Korteste avstand til nabogrense er 5 meter.
   Vilkårene for behandling etter pbl § 86 a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende oppfylt.
   Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.

3. **Spesielle vilkår:**
   3.1 Det gis unntak fra krav om nabovarsling for følgende Gnr./Bnr. da tiltaket ikke anses å berøre disse naboers interesser, jf. pbl § 94 nr. 3.:
   75/276
   75/36
   75/568
   75/569
   Ellers er ingen merknader innkommet innen fristen.

   3.2 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.
   Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

   3.3 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:
   pkt 1.2.1. Tiltak etter pbl § 86 a.

   Jf. Gebyrregulativ 2008 for byggesaksbehandling i kommunen. Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver. Dette i hht. SAK § 36. Gebyret skal være betalt innen forfallsdato.

4. **Konklusjon:**
   Meldingen kan aksepteres.

Etter fullmakt, 03.07.2008

Ida C. Søberg
Ida Camilla Søberg
Konsulent

Vedl: Opplysning om klagerett.

Vedlegg: D



SNR

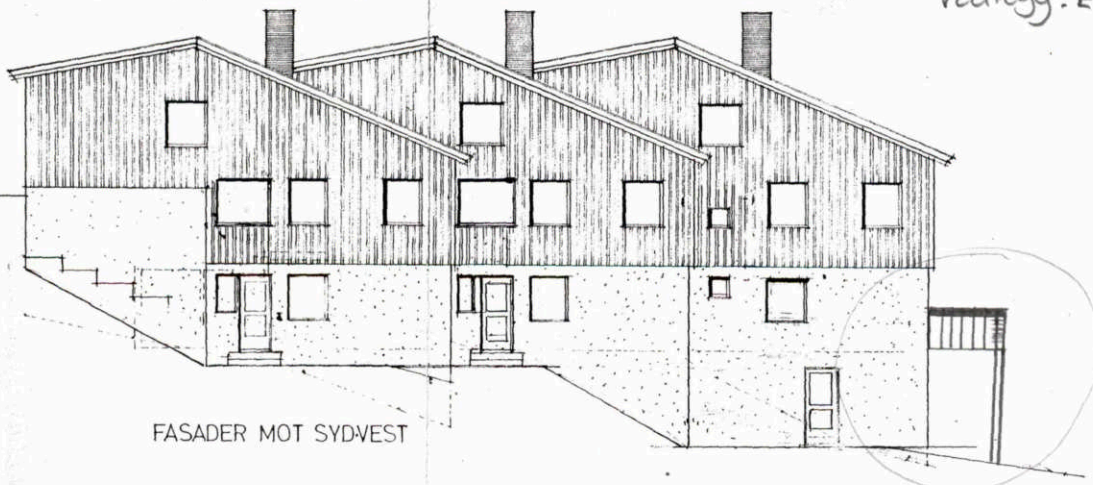
Målestokk	1:500
Utskriftsdato	02.07.2008
Karttype	Situasjonskart

Påbygg av terrasse.

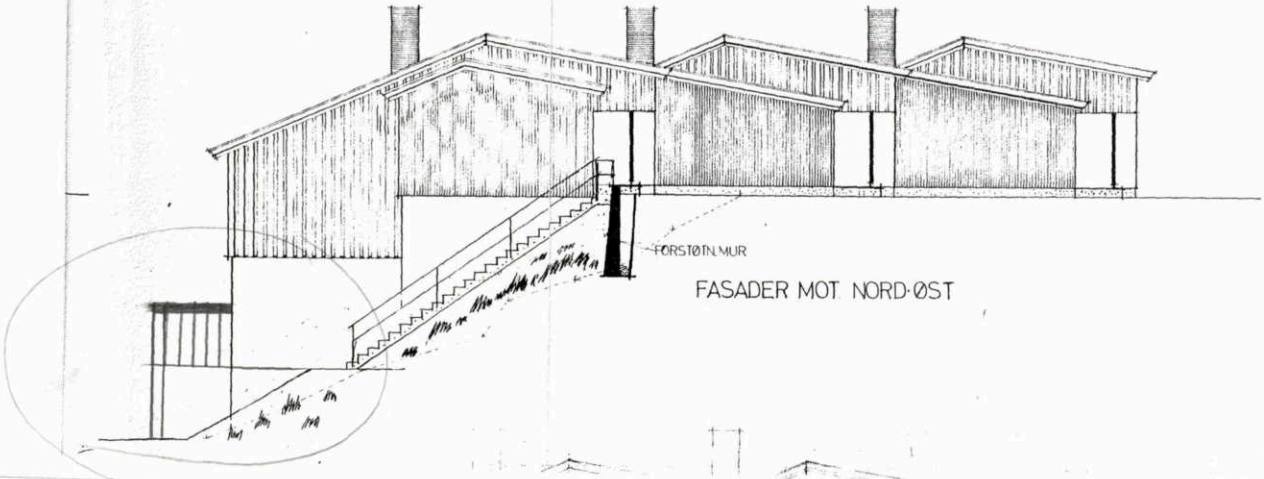
Mål: 2,4 x 7 meter.

Korteste avstand til nabogrense:
5 meter

Vedlegg: E 1

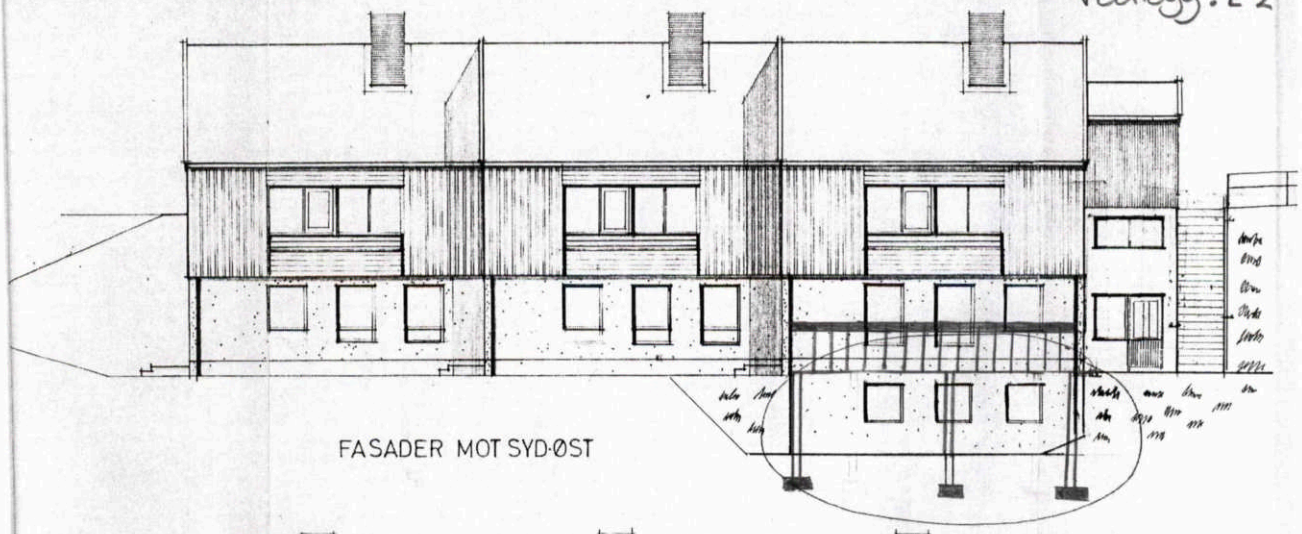


FASADER MOT SYD-VEST

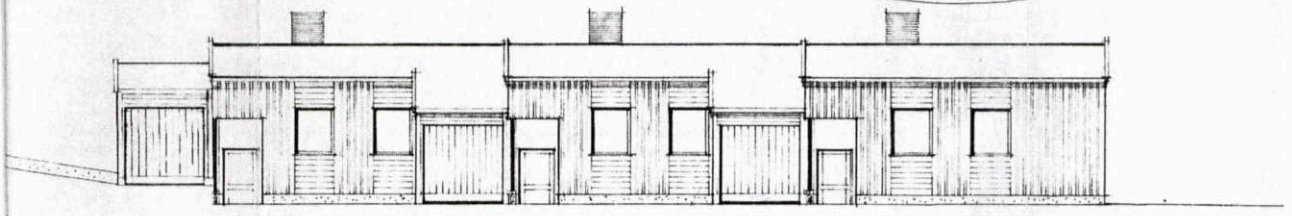


FASADER MOT NORD-ØST

Vedlegg: E2



FASADER MOT SYD-ØST

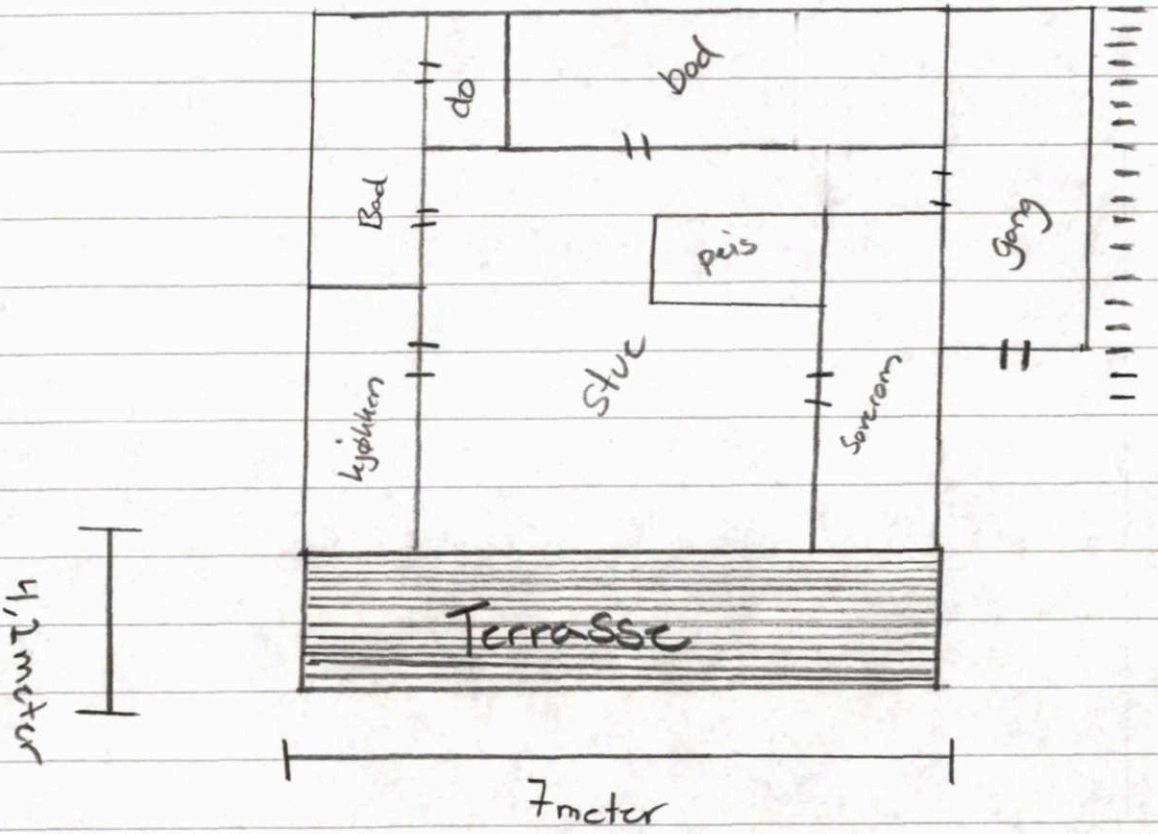


FASADER MOT NORD-VEST

Vedlegg: E 3

Hellaveien 31g, 2013 Skjetten

Tegning av fasaden sett ovenifra, med terrasse:



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 74, Bruksnr 6, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Hellaveien 31 D, gatenr 6100	**Grunnkrets:**	1008	Skjetten 8
(fra bruksenhet)	2013 Skjetten	**Valgkrets:**	7	Gamle Skjetten
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060201	Strømmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Leilighet 2A, 2/16-DEL Av Grun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.11.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	2/16
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 024,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/74/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/74/6/0/1	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/2	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/3	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/4	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/5	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/6	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/7	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/74/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/74/6/0/1	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/2	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/3	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/4	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/5	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/6	0,0
			Mottaker	3205/74/6/0/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hellaveien 31 D	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.02.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	614,0	Igangset.till.:	31.08.1970
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	614,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.08.1973
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	7
Bygningsnr:	22257145			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3		216,0		216,0				
U02	1		199,0		199,0				
U03			31,0		31,0				
H01	3		168,0		168,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

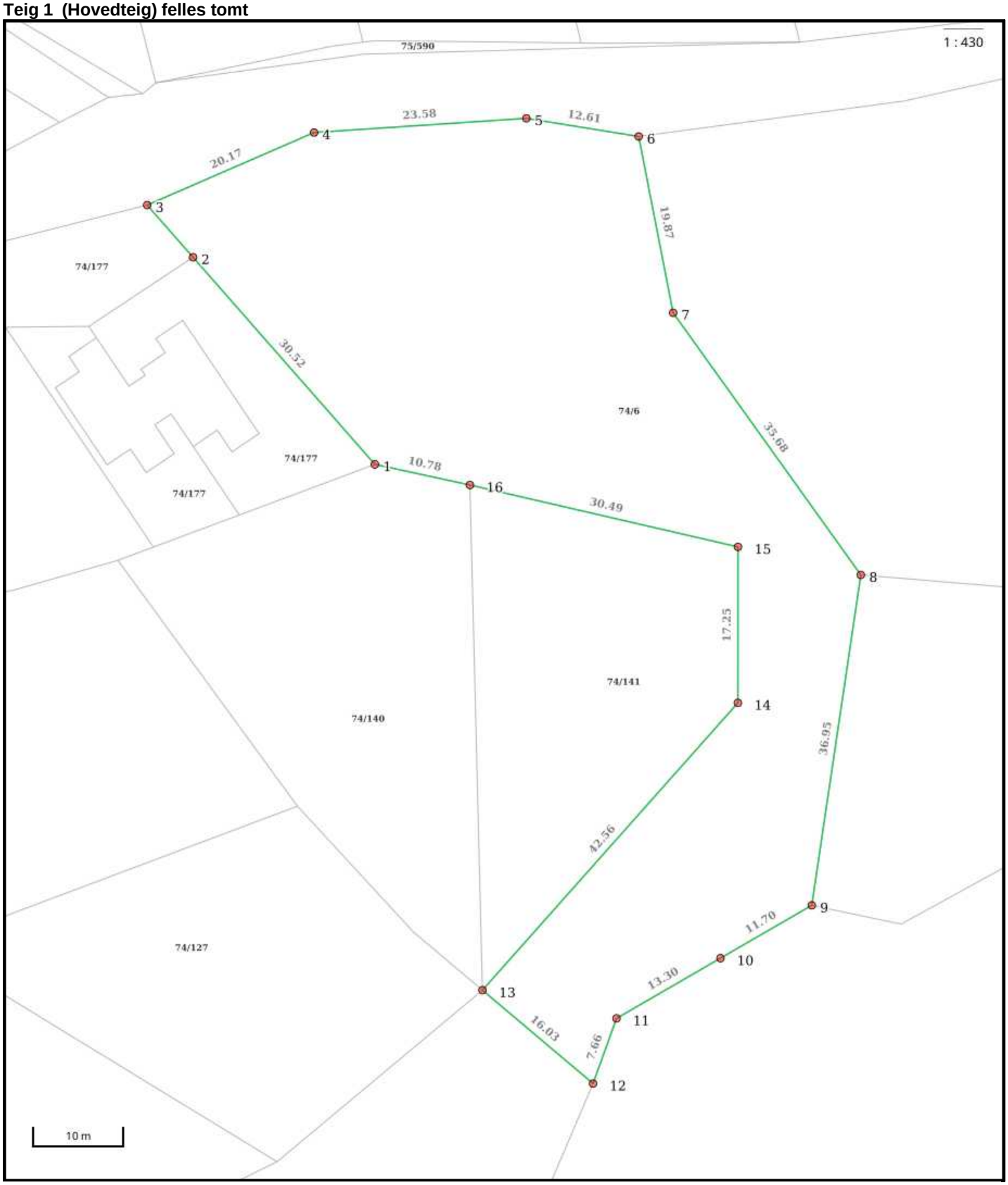
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 024,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 284,18	611 081,06	30,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 648 305,17	611 058,91	7,70m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 648 310,46	611 053,32	20,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 648 320,12	611 071,03	23,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 323,82	611 094,32	12,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 648 322,94	611 106,90	19,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 648 303,87	611 112,47	35,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 648 276,89	611 135,82	36,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 648 240,00	611 133,72	11,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 648 233,26	611 124,16	13,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 648 225,59	611 113,29	7,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 648 218,18	611 111,35	16,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 648 227,35	611 098,20	42,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 648 261,56	611 123,52	17,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 648 278,74	611 121,97	30,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 648 282,87	611 091,76	10,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 74/6/0/4

Tegnforklaring:

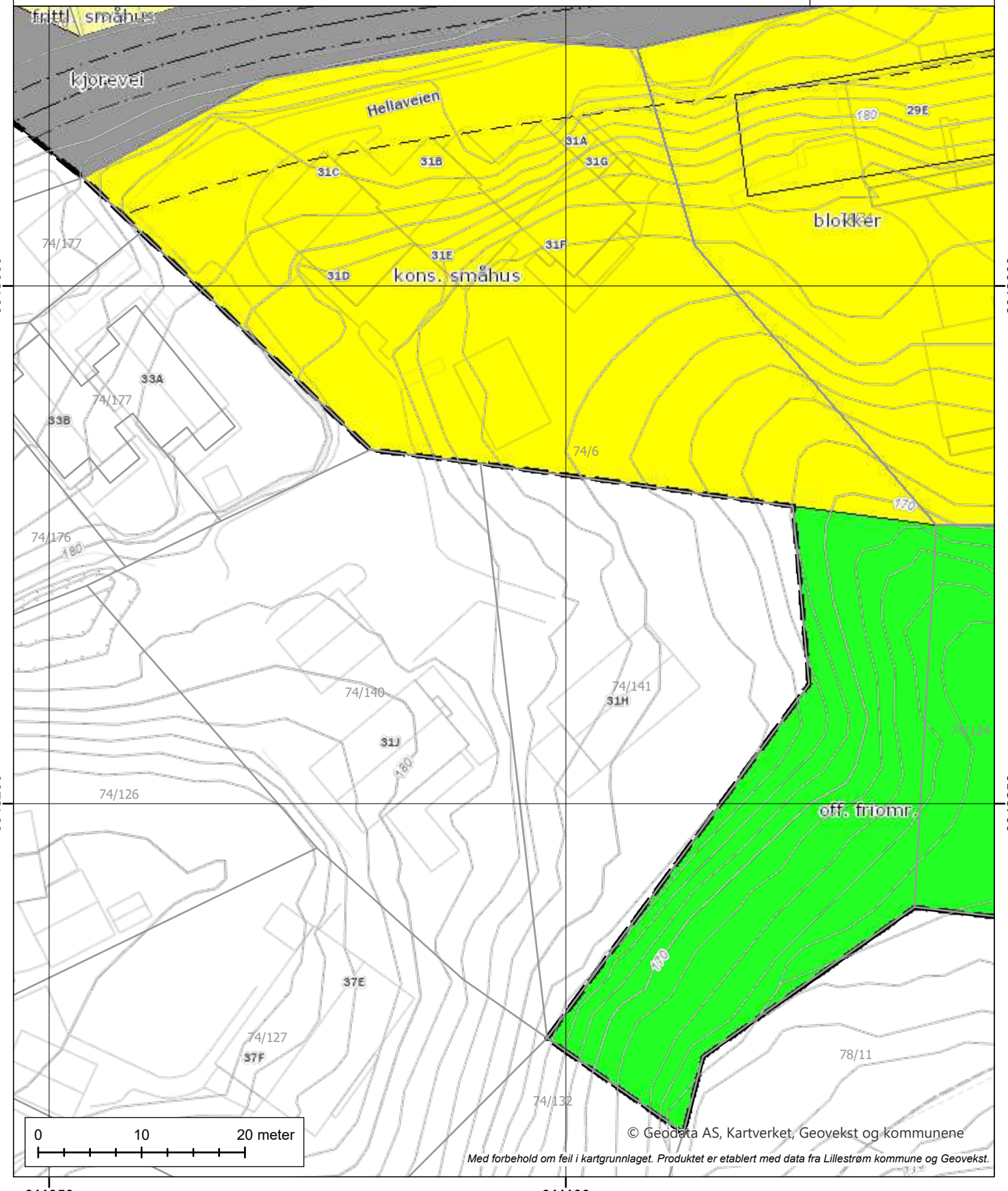
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

011/58

Reguleringsendring og bebyggelsesplan for del av Ryen og Skjetten nordre.

REG. BEST SOM STRØMMENPLANEN AV 1953

Bestemmelsene er revidert den 21.06.01. Teksten med kursiv gjelder ikke lenger.

Skriv fra Det Kgl.Kommunal - og Arbeidsdepartement av 6.mai 1953.

I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Skedsmo herredstyre i møte den l. desember 1950 vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Strømmen i Skedsmo kommune, Akershus fylke.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:
A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.

§ 3.

Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebanen rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m. for 1-etasjes, 7 m. for 2. etasjes, 10 m. for 3 etasjes og 13 m. for 4 etasjes hus.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lys forholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal hvor det gjøres unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasje antall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

l. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.
Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.

3. ~~*Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 200 m2.*~~

§ 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2. etasjes hus må ikke være over 7 m. og mønehøyde 9 m. For l-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

l. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 35% av arealet.
Garasje, uthus, fløybygning kan røres opp med det areal som er angitt på planen.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Strømmen. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og ikke medfører særlig trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal.

§ 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med grå farge med skråskravur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (angitt prikket) kan disse ikke bebygges.

§ 13.

l. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 16.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

3. Bygningsrådet kan med helsrådets og brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så fremt det på tilfredsstillende måte kan passe inn i situasjonsplanen.

4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.
   Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av ett enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 grader.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasje antall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 2l.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

2. Mot regulert gate oppsettes 1,20 m høye åpne gjerder av tre eller netting.
   Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

3. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 22.

~~*Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.*~~

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Skedsmo kommune,
Revidert den 21.06.01

Vedtatt den 13 / 09 20 01
Det faste utvalg for plantesaker, sak 109
Plansjef

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

74/6/0/4

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

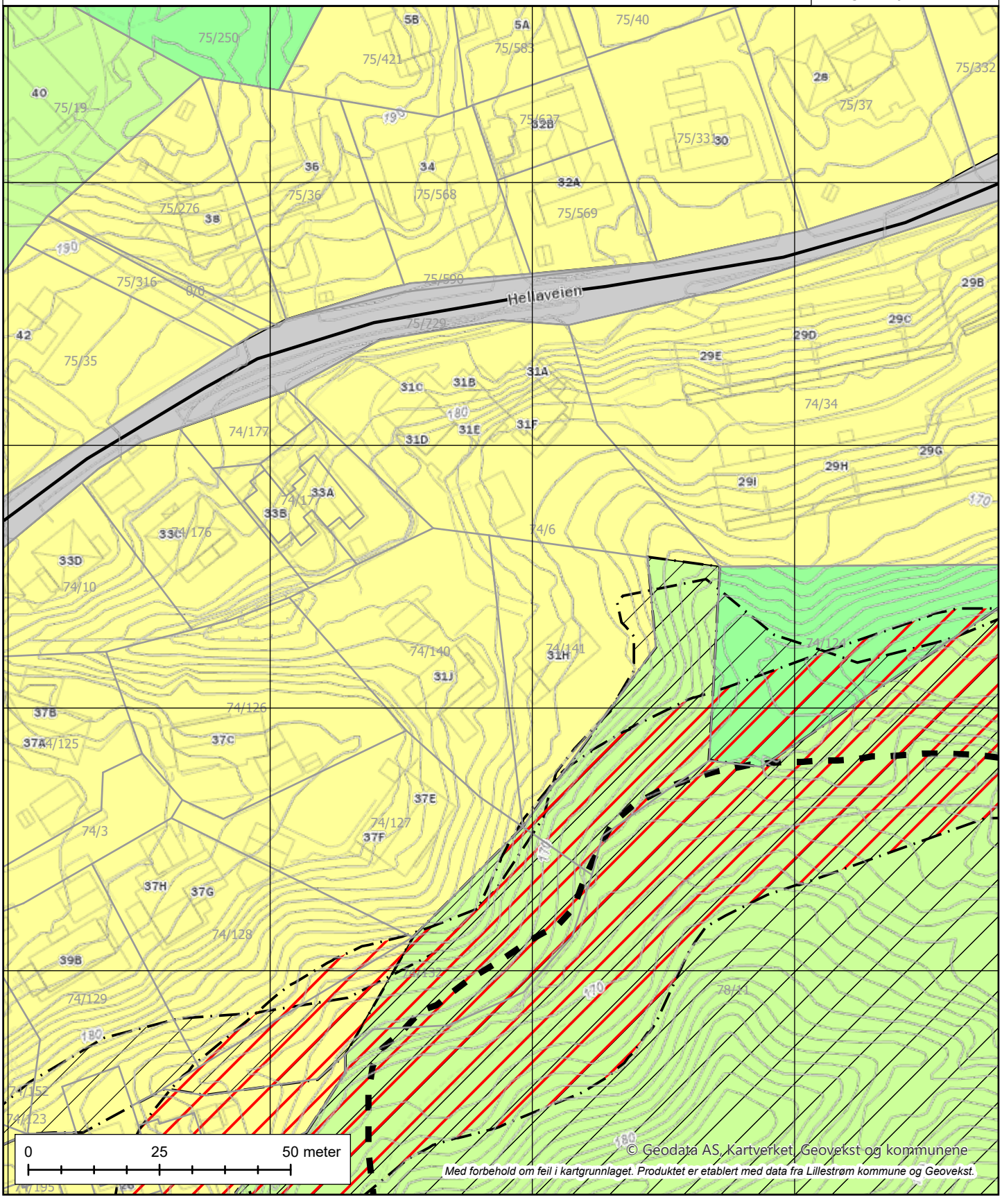
KpSamferdselLinje
- 1125 - Adkomstvei N
- 1140 - Turvegtrase N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 07.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	6	Festenr.	0	Seksjonsnr.	4
Hovedadresse	Hellaveien 31D								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 07.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	6	Festenr.	0	Seksjonsnr.	4
Hovedadresse	Hellaveien 31D								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 07.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	6	Festenr.	0	Seksjonsnr.	4
Hovedadresse	Hellaveien 31D								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

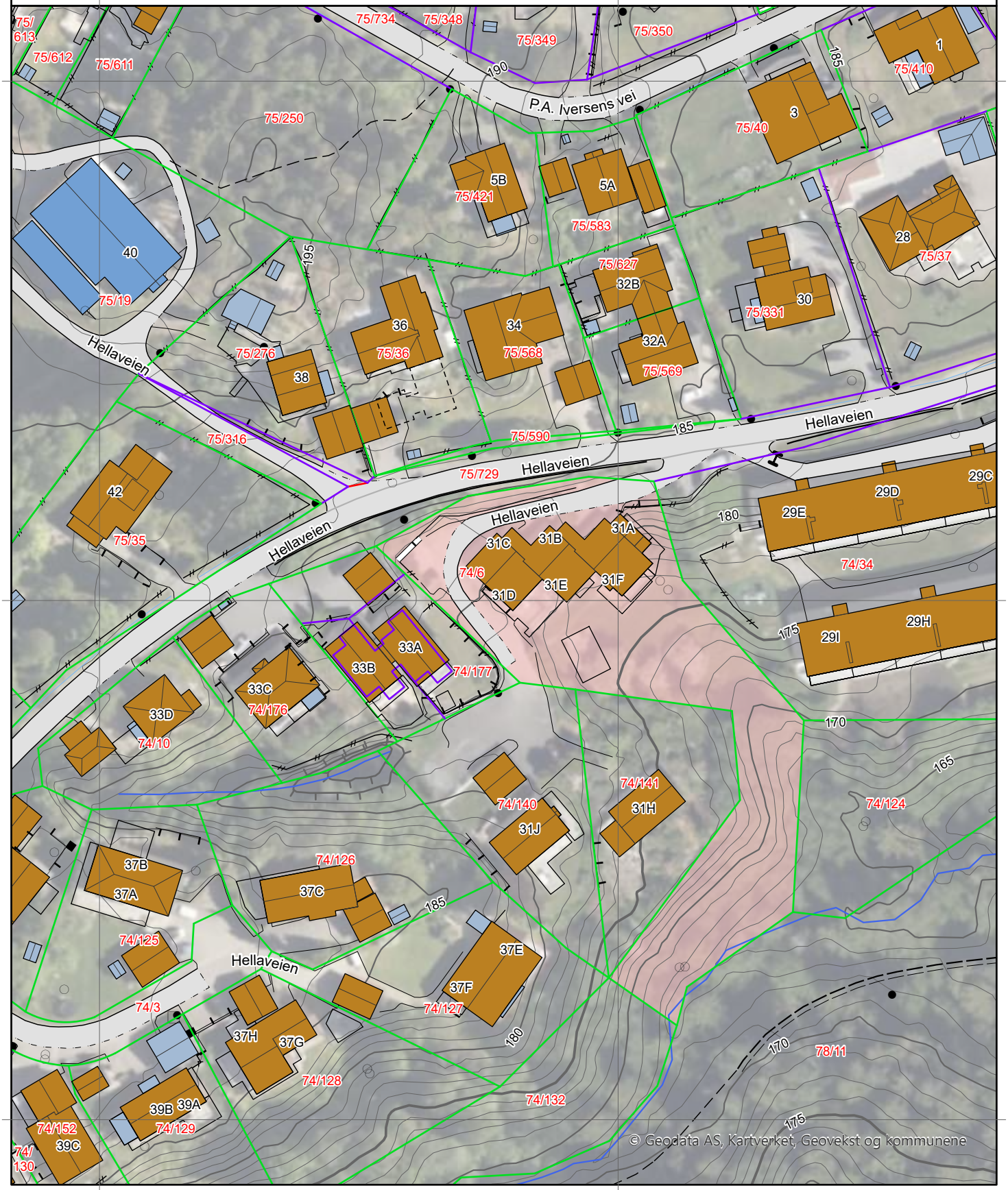
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/74/6/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/74/6/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.1.2026



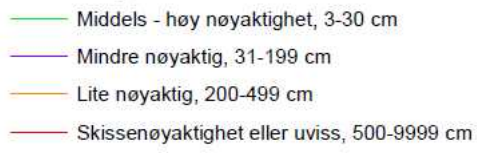
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

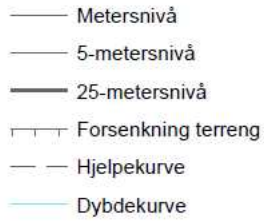


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Lillestrøm kommune

Ledningskart
74/6/0/4

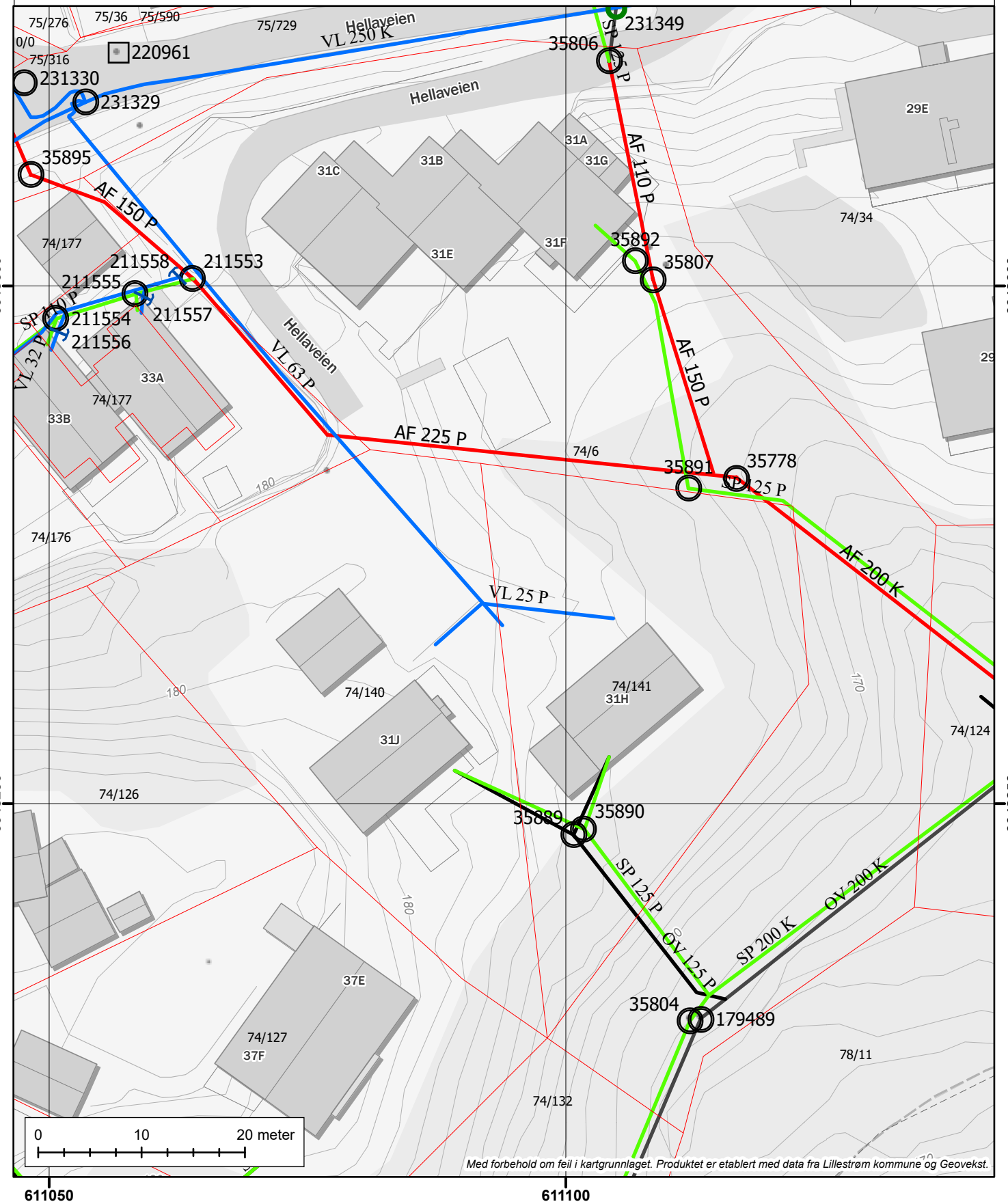
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Grenpunkt
- Stoppekran
- Kum
- Sluk
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.01.2026



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
74/6/0/4

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.01.2026



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Dnr. 3376/1974. Dbf. 17/6.1974.

Erklæring

Ang.fradeling av to eneboligtomter Hellaveien 31.

Undertegnede eier av Hellaveien 31,gnr.74 bnr.6 i Skedsmo erklærer herved at øvere parsel tomt A må avstå en Garasjeplass til nedre parsel tomt B samt bruksrett til denne.

Det erklæres også at nedre parsel tomt B har rett til Garasjeplass på øvere parsel tomt A samt bruksrett til denne.

Skårer den 17 juni 1974.

Alfred Smid

verdi kr. 500,-

Dnr. 3925 8/7-1974

Skedsmo kommune,
Oppmålingsvesenet,
Postboks 312, 2001 Lillestrøm.
Telefon 71 12 20.

Jnr.133-134/74

M.nr.....

E R K L Æ R I N G
vedr. veirett
O - 1/1968

Undertegnede eier av ..... gnr. 74 bnr. 6
bekrefter herved at eiendommene Hellaveien 31 D og 31 E bnr. 140 og 141
parseller..... av gnr. 74 bnr. 6 skal ha rett til
kjørevei i en bredde av minimum 5 m .....
over min eiendom Fjellbakken gnr. 74 bnr. 6
i samsvar med bygningsrådets vedtak av 5/6 - 73 Reg.sak 37/1973
og som påvist ved kart- og oppmålingsforretning .....
.....
.....

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom Fjellbakken
..... gnr. 74 bnr. 6 i Skedsmo, og kan
ikke avlyses uten Skedsmo bygningsråds samtykke.

Verdi ca. kr. 500

Skjetten den 6/6 / 19 73

Alfred Rød
Hjemmelshaver av gnr. 74 bnr. 6

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette dokument er over 21 år og har undertegnet i vårt nærvær.

Kolbjørn Skogbakken
Solveien 1 Oslo 11 født 16/9-1914

Svanhild Skogbakken
Solveien 1 Oslo 11 født 11/11-1919

Denne erklæring må være innsendt i undertegnet/tinglyst stand i 2 eks. før kart- og oppmålingsforretningen vil bli avholdt.

Skedsmo kommune, Oppmålingsvesenet,
Lillestrøm, den 4/7 - 1974

DAGBOKFØRT
03.NOV82 07368
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

B E G J Æ R I N G
til
Sorenskriveren i Strømmen

om oppdeling av eiendommen Hellaveien 31 A, B, C, gnr. 74, bnr. 6 i Skedsmo i 7 eierseksjoner.

---

1. På eiendommen er det i 1972/74 ført opp et bygg bestående av 3 sammenhengende horisontalt delte rekkehus med underetasjer totalt inneholdende 7 leiligheter, samt 1 felles bod.

2. Vi begjærer eiendommen oppdelt i 7 eierseksjoner.

3. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet m.v. som etter fordelingslisten nedenfor, jfr. pkt. 7, er tillagt seksjonen.

   Når det gjelder leilighetens standard, bemerkes at det til hver leilighet hører kjøkken, bad med W.C. o.s.v.

4. Tomten er felles og hver seksjon har rett til bod/garasje/biloppstillingsplass etter sameiets anvisning til enhver tid.

5. Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal iflg. tidligere tinglyst erklæring ha prioritet etter nåværende og senere tinglyste pengeheftelser og er uten opptrinnsrett.

6. Ved vesentlig missligholdelse fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten i henhold til tidligere tinglyst erklæring.

7. Fordelingsliste.

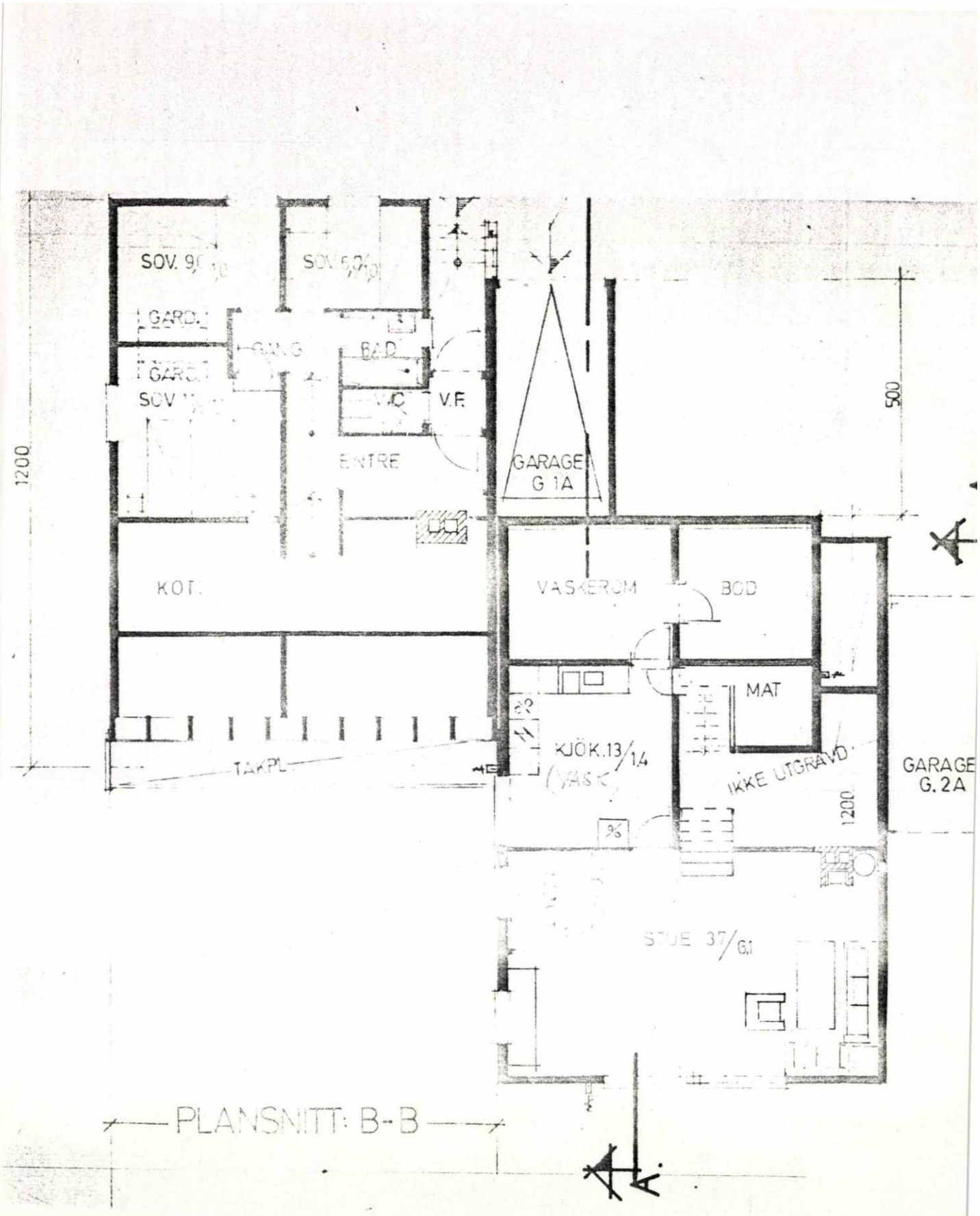
Seksjons-nr:	Leilighets-nr:	Etg.	Brutto Areal m^2	Antall beboelsesrom	Sameiebrøk
1	1 A	1	110	4	3/16
2	1 B	1	110	4	3/16
3	1 C	1	110	4	3/16
4	2 A	U.etg.	72	3	2/16
5	2 B	U.etg.	72	2	2/16
6	2 C	U.etg.	72	2	2/16
7	3 A	Kjeller	36	1	1/16

Eier av seksjon 1 leilighet 1 A er: Hans Myrvold
Eier av seksjon 2 leilighet 1 B er: Mona og Sven Knapskog
Eier av seksjon 3 leilighet 1 C er: Grete Tronier Halvorsen og Owe Halvorsen
Eier av seksjon 4 leilighet 2 A er: Magne Olav Pedersen
Eier av seksjon 5 leilighet 2 B er: Tor Erik Løkken
Eier av seksjon 6 leilighet 2 C er: Ragnar Løken
Eier av seksjon 7 leilighet 3 A er: Einar Pettersen

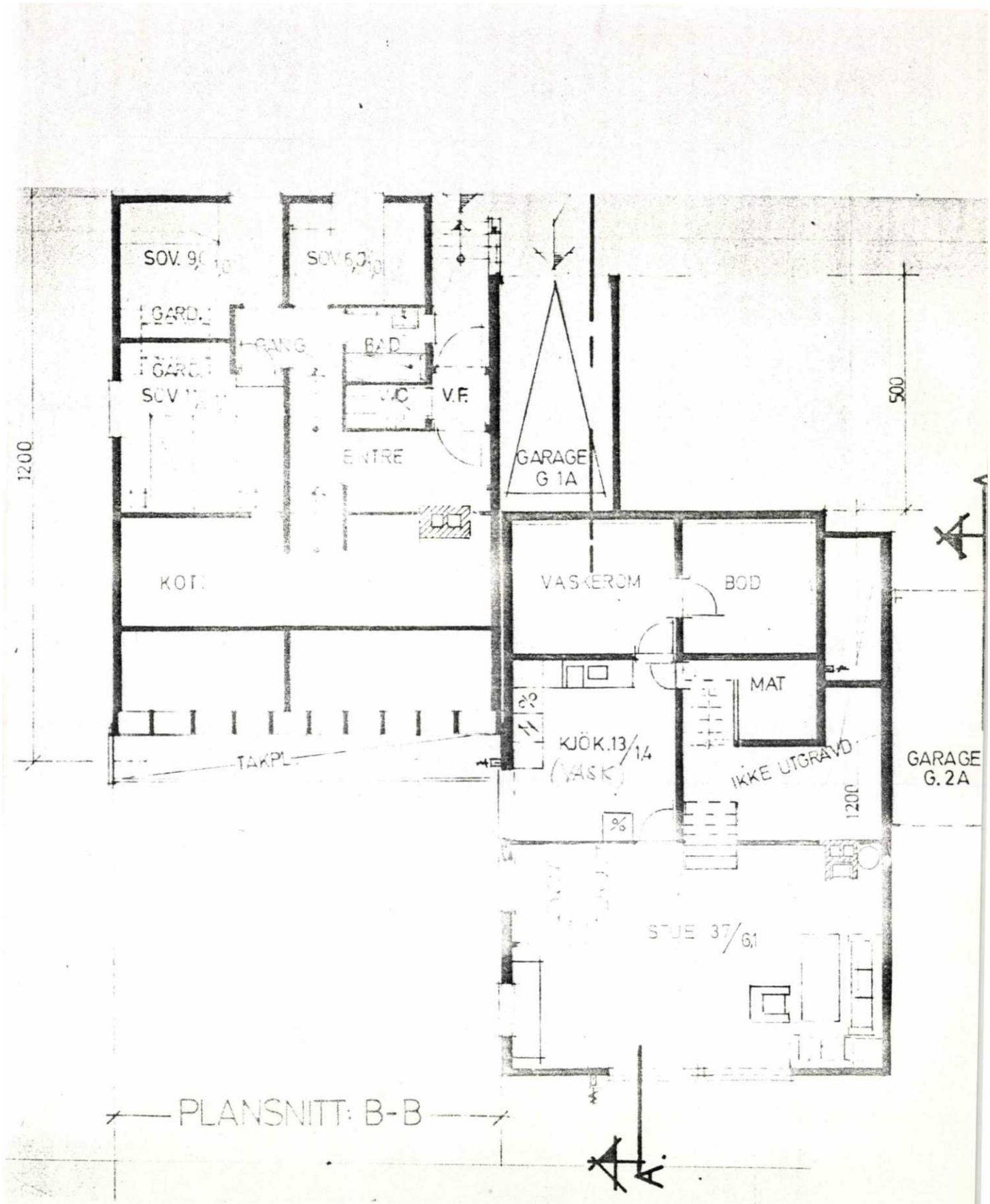
Tinglysningsgjenpart av begjæringen og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Skjetten den 10. mai 1982.

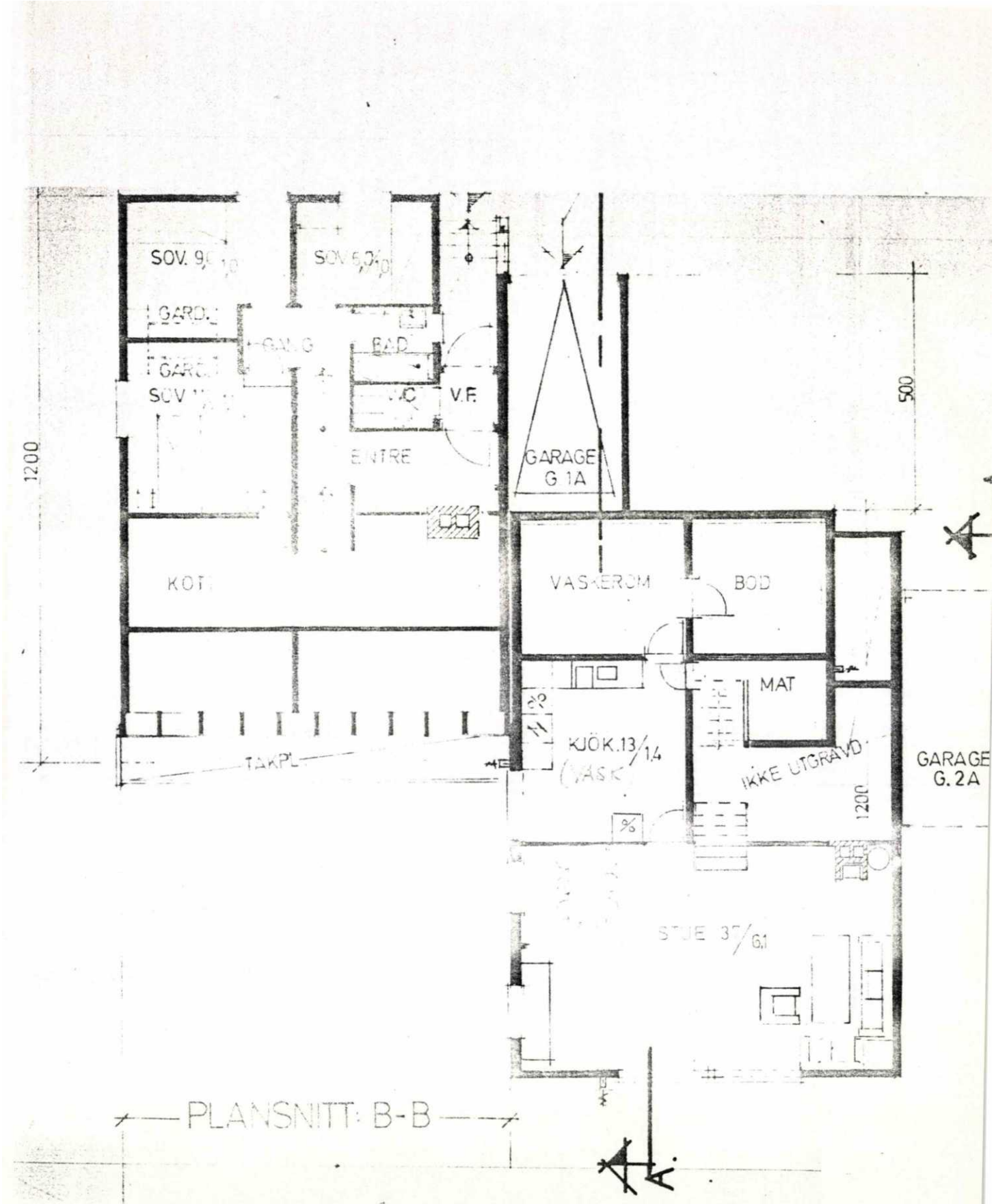
Hans Myrvold	Mona Knapskog	Sven Knapskog
Grete Tronier Halvorsen	Owe Halvorsen	Magne Pedersen
Tor Erik Løkken	Ragnar Løken	Einar Pettersen



SEKSJON 1, LEILIGHET 1A
EIER: HANS MYRVOLD



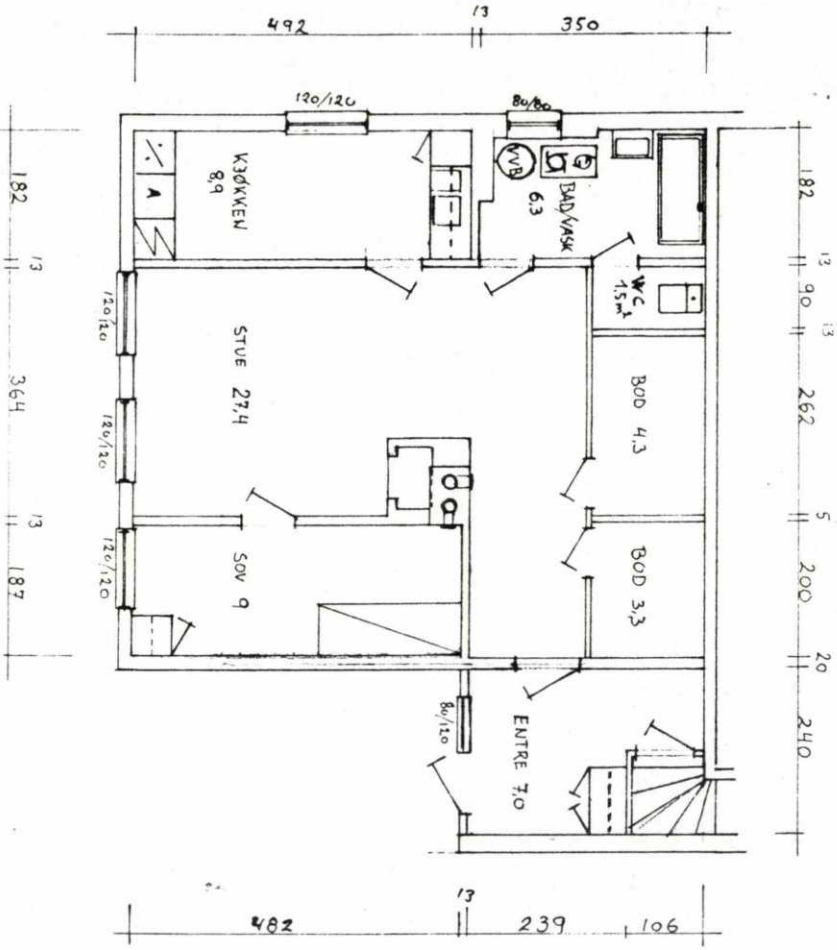
SEKSJON 2, LEILIGHET 1B
EIER: MONA OG SVEN KNAPSKOG



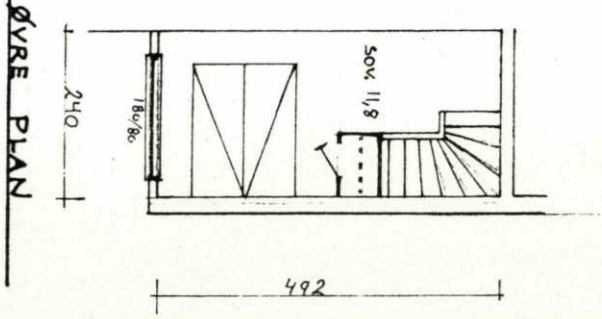
SEKSJON 3, LEILIGHET 1C
EIER: GRETE TRONIER HALVORSEN OG OLVE HALVORSEN

SEKSJON 4, LEILIGHET 2 A

EIER: MAGNE OLAV PEDERSEN

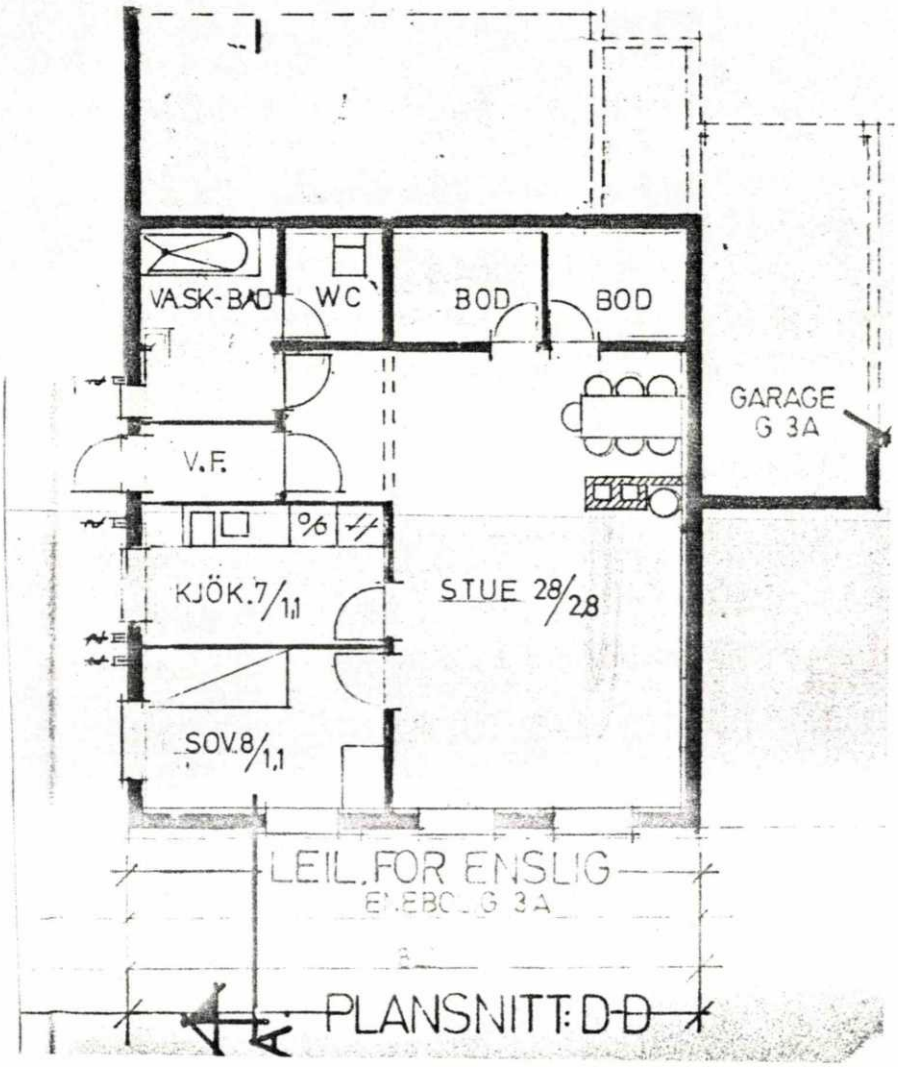


HOVEDPLAN

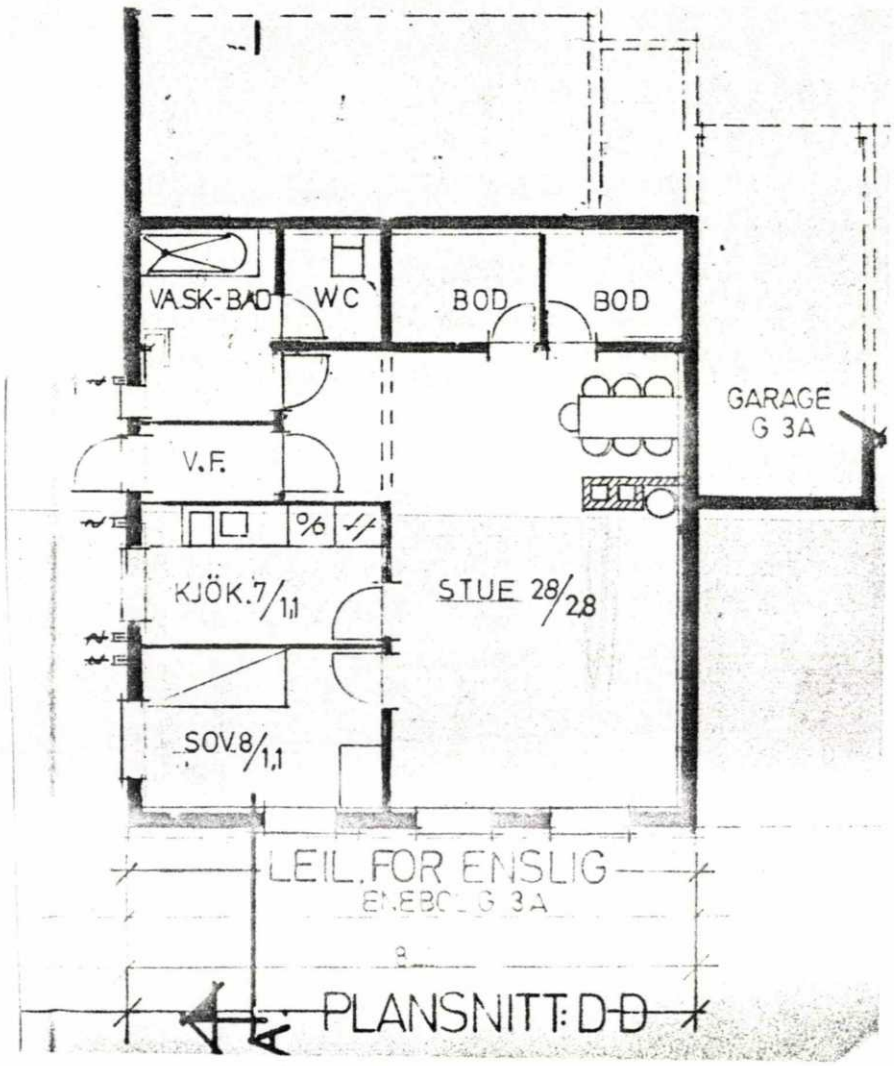


ØVRE PLAN

MAGNE PEDERSEN	
HELLAVN. 31, LEIL. 2A	
M = 1:100	

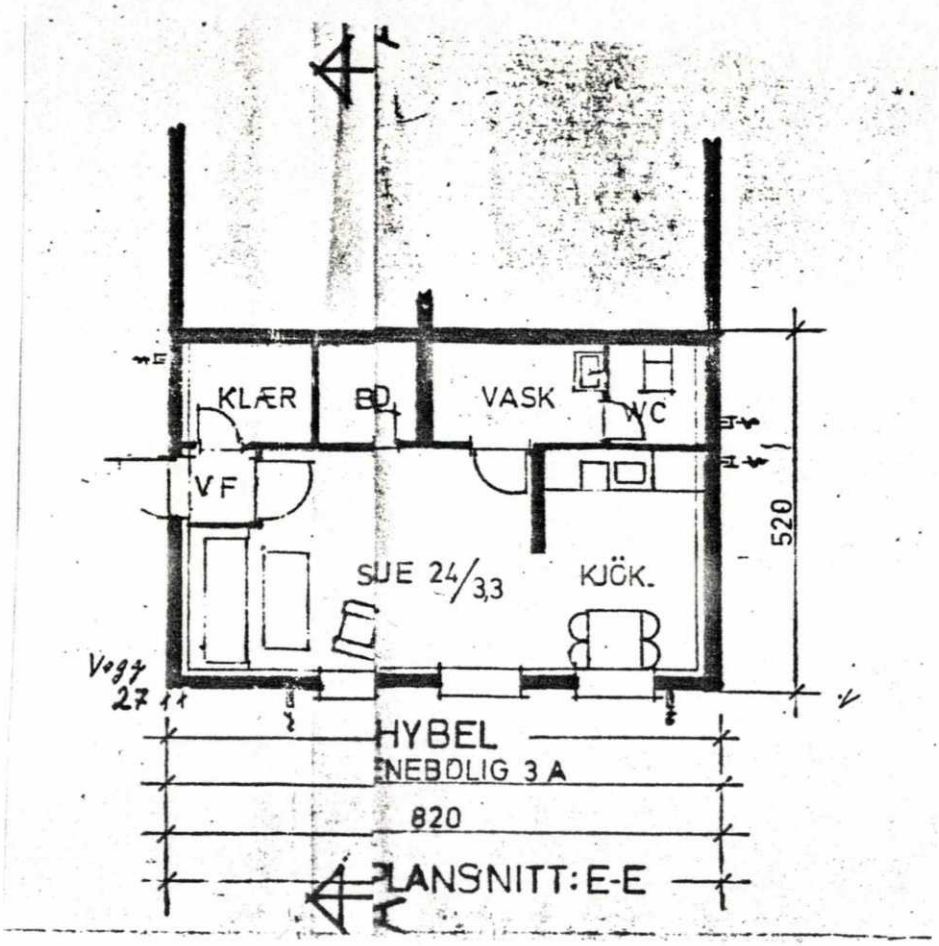


SEKSON 5, LEILIGHET 2B
EIER: TOR ERIK LØKKEN



SEKSJON 6, LEILIGHET 2C

EIER: RAGNAR LØKEN



SEKSJON 7, LEILIGHET 3A
EIER: EINAR PETTERSEN

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.01.2026



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

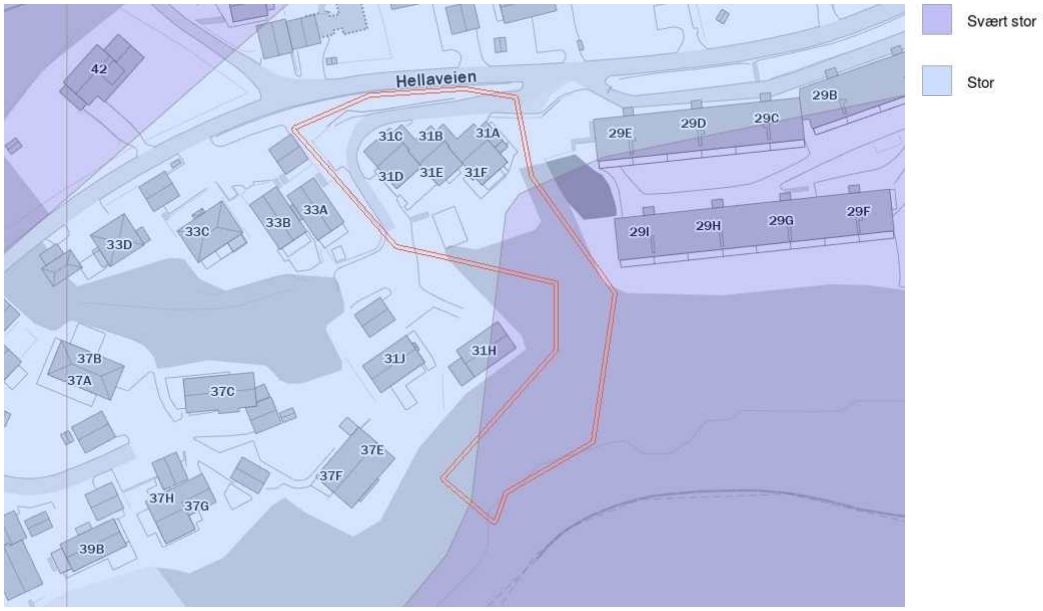
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	29.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	03.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.12.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	32	98
10	98	98	98	98

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.01.2026



Beskrivelse

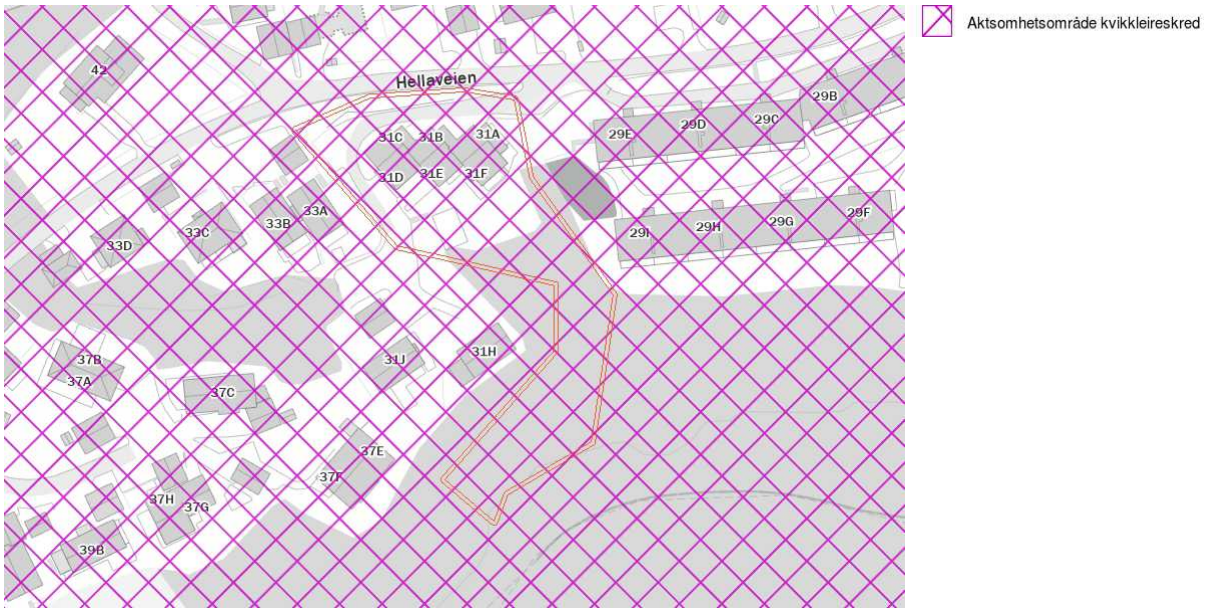
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.12.2025
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Hellaveien 31D

Nabolaget Skjetten vestre - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Gjelleås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Frydenlund skole og ressurssenter ... 50 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svømmehallen Linje 375, 380	8 min 0.7 km
Strømmen stasjon Linje L1	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.3 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	14 min 1.2 km
Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skjettentoppen	17 min
Meny Skjetten	16 min

FINN

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 2025

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:
Hellaveien 31G, 2013 Skjetten
Gnr. 74, Bnr. 6, Snr. 4, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
121251015

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 469 30 505

E-post: vge@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.
