





Velkommen til

Engelia 44, 2019 Skedsmokorset

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Engelia 44,
2019 Skedsmokorset

Familievennlig rekkehus over tre plan | Flotte uteområder | Kjøkken og et bad fra 2016 | Peis | Garasjeplass og p-plass

Velkommen til Engelia 44! Romslig rekkehus over tre plan med flotte uteområder, peis i stuen og familievennlig beliggenhet.

Boligen ligger i et etablert og trivelig boligområde med nærhet til barnehager og skoler. Boligen har en god planløsning som består av bl.a. en lys stue med peis og utgang til en vestvendt veranda med fint utsyn, lekkert kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer fra Miele og to bad (det på loftet er fra 2016). Videre er det et separat vaskerom og toalettrom, samt fire godkjente soverom. Boligen har godt med lagringsplass.

Høydepunkter:
- God planløsning
- Lekkert kjøkken fra 2016
- Pent bad på loft fra 2016 med gulvvarme
- Flotte uteområder med to markterrasser, hage og veranda
- Garasjeplass og p-plass
- Attraktivt og barnevennlig område



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Madeleine Aursøy Larsson
eiendomsmegler
Tlf: 924 84 558
E-post: madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000
Andel fellesgjeld	kr	215 926
Pris ink fellesgjeld	kr	6 715 926
Omkostninger	kr	168 988
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	6 884 914
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 307

BRA Total/BRA-i	177/177 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1998
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET

Registerbetegnelse
Gnr. 23, bnr. 128, snr. 15, ideell andel 1/1 i Engelia Boligsameie med orgnr.: 998711428 i Lillestrøm kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Nabolaget kjennetegnes av rolige internveier, grønne fellesarealer og en lekeplass like nedenfor tomten. For barnefamilier er beliggenheten praktisk i hverdagen, med Holthagen barnehage og Toppen barnehage i gangavstand. Barneskolen Sten-Tærud skole ligger også en spasertur unna, mens ungdomstrinnet ved Tæruddalen skole og videregående skoler nås på en kort kjøretur.

Dagligvareinnkjøpene ordnes enkelt i nærområdet, med både Kiwi og Rema 1000 på Holt Vestvollen en kort spasertur eller sykkeltur unna. Her finner du også apotek og gode servicetilbud. For et mer omfattende utvalg av butikker, kaféer og øvrige servicetilbud er Skedsmo Senter på Skedsmokorset kun en kort kjøretur unna.

For den aktive byr nærområdet på rike turmuligheter både sommer og vinter. Tæruddalen fungerer som en sentral innfallsport til Romeriksåsene og byr på lysløype, rulleskiløype, idrettsanlegg og oppkjørte skiløyper som strekker seg innover mot Høgsmåsan og Ringdalshytta. I sommerhalvåret er populære badeplasser som Tærudtjerna og Stampetjern enkle å nå med en kort sykkeltur eller biltur. I tillegg har nærområdet balløkker og idrettstilbud ved Holt og Vestvollen.

Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med bussholdeplass ved Skedsmo kirke en kort gåtur unna, med jevnlige avganger mot Lillestrøm. Lokaltoget fra Leirsund stasjon ligger en kort kjøretur unna og gir enkel adkomst for pendlere videre mot Oslo S. Kjøreturen med bil inn til Oslo sentrum eller nordover til Oslo Lufthavn Gardermoen tar rundt 20 til 25 minutter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Rekkehus

Areal
BRA - i: 177 m²
BRA totalt: 177 m²
TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 67 m² Entré, stue, kjøkken, bod, toalettrom
Loft
BRA-i: 44 m² To soverom, innredet rom (ikke godkjent soverom), bad, gang
Underetasje
BRA-i: 66 m² Bad, to boder, gang, to soverom, vaskerom

TBA fordelt på etasje
Underetasje
24 m² Markterrasse
1. etasje
28 m² Veranda, markterrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.10.2026.

Bygning:
Rekkehus oppført i 1998. Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Etasjeskilleren er av tre. Det er innredet rom under terrenget, innredet i byggeår ifølge eier. Grunnmur i betong, fundamentering er ikke synlig. Byggegrunn er ukjent.

Tak:
Taktekkingen er ifølge eier fra tidligere salgsoppgave. Yttertaket er tekket med takstein, og undertaket er ukjent. Yttertaket er utført i trekonstruksjon. Loftet er et kaldt loft med gangbart gulv og adkomst via loftsluke. Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret. Det er registrert luftespalter oppunder møne og i gavlveggen. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er i metall, ifølge eier fra byggeår. Nedløp er registrert ført ned i drensrør. Snøfanger er montert over inngangsparti og verandaen. Det er montert stigetrinn og plattform mot pipe.

Pipe/Ildsted:
Det er montert peis i boligen.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass fra byggeåret, 2016 og 2018.

Dører:
Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Trapper/adkomst:
Trapp i trekonstruksjon med montert rekkverk, målt til en rekkverkshøyde på ca. 0,90 m.

Balkong/terrasse:
Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 6 m² med adkomst fra stue. Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 24 m² med adkomst fra soverom i underetasjen. Østvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 23 m² med tilkomst fra entré.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Synlige avløpsrør er i plast. Sluk på begge bad og vaskerom er i plast. Varmtvannsbereder med ukjent kapasitet, ut fra tidligere salgsoppgave er den fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler. Bad i 2. etasje har elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under dørbladet. Bad i underetasje har mekanisk avtrekk, luftespalte under dørbladet og ventil på yttervegg. Vaskerom i underetasje har mekanisk avtrekk og luftespalte under dørbladet. Kjøkken har avtrekk fra kjøkkenventilator plassert over platetoppen, med tilluft via ventil i entré og stue. Toalettrom i 1. etasje har mekanisk avtrekk og luftespalte under dør.

Tekniske detaljer:
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er montert peis i boligen. Varmekabler er montert i bad, ifølge eier.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av automatsikringer og jordfeilautomater. Boligen er eldre og har hatt flere eiere. Det foreligger ikke full oversikt over tidligere arbeid på det elektriske anlegget, og det er derfor

usikkert om det finnes arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll, og anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Taktekking | Det er registrert noe mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold. Det er registrert enkelte knekte takstein. Dette kan føre til at vann trenger inn under tekkingen og øker fuktbelastningen på konstruksjonen. Skadede takstein bør derfor skiftes ut for å redusere risikoen for skader. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet. Det er registrert utettheter i plasten i toppen av taktekkingen ved mønet. Plasten er eksponert for sol og nedbør, noe som over tid gjør materialet sprøtt og gir økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å etablere ny, egnet tekking i dette området for å hindre at vann trenger inn på loftet ved kraftig regn eller slagregn. TG 3 er satt da det er registrert skadet plast over møne som kan føre til vann inn i konstruksjonen.

- Vinduer | Eier opplyser om at det er et punkterte isolerglass på det ene soverommet. Dette betyr at tetningen mellom glasslagene ikke lenger er tett, slik at isolerende gass har lekket ut og fuktig luft har kommet inn. Følgen er ofte kondens eller slør inne i glasset som ikke kan vaskes bort, samtidig som vinduets isolasjonsevne blir dårligere. Forholdet påvirker primært utsikt og energieffektivitet, og glassenheten må skiftes ut for å gjenopprette normal funksjon. Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes. Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som medfører risiko for at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden. Slike utettheter kan over tid føre til fuktrelaterte skader i omkringliggende veggkonstruksjon. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling. Det er registrert begynnende råteskade i treverket på det ene soverommet i 2. etasje. Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares. TG 3 er satt på grunn av råteskade i vindu på soverom i 2. etasje.

- Bad underetasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er observert sprekker i enkelte fliser som er fuget igjen. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone. Det er registrert bom under enkelte fliser. Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser. Det er målt motfall i store deler av rommet, det er en oppkant foran sluket i dusjen. Forøvrig i rommet er det fall mot døren.

Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under det innflisede badekaret. Uten ventilasjon kan fuktig luft bli stående i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning. Det anbefales å etablere ventilasjon slik at området kan tørke ut og kontrolleres. TG 3 er satt på grunn av badets alder, fall mot døren og ovennevnte avvik.

- Vaskerom underetasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtromstapeten har ujevnheter og har løsnet enkelte steder. Når overflaten ikke ligger tett mot veggen, kan fukt trenge inn bak kledningen. Dette kan over tid føre til oppfukting av veggkonstruksjonen og økt risiko for fuktskader. Utbedring anbefales for å redusere risikoen. Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes. TG 3 er satt på grunn av våtrommets alder.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det mangler pipehatter på ventilasjonskanalene over tak. Åpne kanaler er mer utsatt for inntrengning av regn, snø og rusk, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og tilsmussing i kanalene, med redusert funksjon som mulig konsekvens. Det anbefales å montere egnete pipehatter for å beskytte ventilasjonsanlegget. Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Takkonstruksjon/loft | Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet. Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket. Dette tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsaken kan være tidligere lekkasjer eller kondens. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at forholdet ikke var aktivt da. Det knytter seg likevel usikkerhet til tettheten over tid. Områdene bør følges opp, spesielt ved lengre perioder med nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt bør tettinger rundt gjennomføringer kontrolleres og utbedres. Dampsperren på kneloftene er ikke tilfredsstillende montert og har enkelte mindre

glipper. Slike åpninger kan gi lekkasje av varm og fuktig inneluft inn i konstruksjonen, med risiko for kondens og fuktproblematikk over tid. Det anbefales å tette glippene og sikre en mer sammenhengende dampsperre for å redusere faren for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Yttervegger | Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan føre til økt fuktbelastning rundt festepunktene og over tid gi risiko for skader i treverket. Forholdet kan bidra til redusert levetid på kledningen dersom det ikke følges opp. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten bak kledningen skal bidra til ventilasjon og uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan luftingen bli dårligere og risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen øke over tid. Forholdet gir normalt ikke tydelige synlige tegn, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll. Avklaring av eventuell fuktpåvirkning vil kreve åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

- Balkonger, verandaer og terrasser | Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid. Veranda: Horisontal avstand mellom rekkverket og gulvet er over 0,05 meter. Dette avviker fra dagens krav og øker for eksempel muligheten for at mindre barn kan sette seg fast.

- Rom under terreng | Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

- Innvendige dører | Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

- Andre innvendige forhold | Det er registrert knirk i gulvet enkelte steder, noe som vurderes som et avvik knyttet til bevegelser i konstruksjonen og normal bruksslitasje.

- Bad 2. etasje - Overflater, vegger og himling | Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

- Bad 2. etasje - Overflater gulv | Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

- Bad underetasje - Ventilasjon | Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

- Toalettrom 1. etasje - Avtrekk/ventilasjon | Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

- Innvendige vannledninger | Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Innvendige avløpsrør | Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Ventilasjon | Aggregatet er av eldre dato. På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

- Varmtvannsbereder | Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Fuktsikring og drenering | Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert synlige riss i grunnmuren utvendig, og det er usikkert om disse kun er overfladiske eller går dypere i konstruksjonen. Slike riss kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning og lokale svekkelser dersom de utvikler seg. Det anbefales å følge med på om rissene endrer seg, og ved usikkerhet eller videre utvikling få forholdet vurdert nærmere av fagkyndig og eventuelt utbedret.

- Terrengforhold | Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m). Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred eller kommuneplanens arealdel. Dette gjør at området er mer utsatt for kvikkleireskred.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart som er klassifisert middels høy. Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare.
- Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Elektrisk anlegg: Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Hver seksjon er tildelt to biloppstillingsplasser: en plass i felles rekkegarasje og en parkeringsplass ute. Seksjonen har enerett til bruk av sin garasjeplass knyttet til en ideell andel i garasjene med grunn. Garasjen skal benyttes til biloppstilling. Felles strøm i garasjene dekkes over sameiets driftsbudsjett.

Seksjonseier kan etter samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller på annet sted styret anviser. Kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har et pent inngangsparti med en østvendt markterrasse på 23 m². Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen med flislagt gulv og plass til oppheng av yttertøy.

Stue:
Lys og romslig stue malt i en tidsriktig fargetone. Stuen har et lyst karnapp og en murt peis med glassdør som tilfører rommet karakter og varme. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys til rommet, noe som bidrar til en god atmosfære. Stuen er enkel å innrede med god plass til både sofagruppe og spisebord.

Veranda (TG2):
Fra stuen er det utgang til en vestvendt veranda på 6 m² med markise. Her er det plass til trivelige utemøbler og verandaen har et flott utsyn over området.

Kjøkken:
Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte hvite fronter og benkeplate i steinkompositt. Det er integrerte hvitevarer fra Miele som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenventilator er plassert over kokesonen, og det er tilluft via ventiler i entré og stue. Ved vinduet er det god plass til en trivelige spisegruppe.

Toalettrom (TG2):
I tilknytning til entréen ligger et praktisk toalettrom utstyrt med skuffeseksjon, nedfelt servant, speil med integrert belysning og gulvstående toalett. Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

LOFT
Bad (TG2):
Pent flislagt bad fra 2016 med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Innredningen består av skuffeseksjon med glatte fronter, nedfelt servant, speil med belysning over, høyskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Rommet har elektrisk avtrekksvifte, takvindu som slipper inn dagslys, og luftespalte under dørbladet.

Soverom:
Loftet inneholder to godkjente soverom med skråtak og takvinduer som gir godt lysinnslipp. Begge rommene har plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Innredet rom:
På loftet ligger det i tillegg et innredet rom, utstyrt med takvindu og adkomst til kneloft. På tegningene er ikke dette arealet benevnt, men det kan se ut til at det opprinnelig er del av gang/trapperom som er omgjort uten at det foreligger dokumentasjon på at dette er godkjent.

UNDERETASJE
Soverom:
Underetasjen har to gode soverom med god plass til seng og garderobeløsninger.

Terrasse (TG2):
Fra det ene soverommet er det utgang til en vestvendt terrasse på 24 m² i trekonstruksjon med god plass til trivelige utemøbler i flere soner. Herfra er det videre adkomst til hageflekken.

Bad (TG3):
Badet i underetasjen er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov. Rommet har flislagte vegger, panel i himling og fliser på gulv. I himling er det downlights. Badet er utstyrt med skapinnredning med profilerte fronter, servant, speil med belysning over, gulvstående toalett, innfliset badekar og dusjhjørne. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, ventil på yttervegg og luftespalte under dørbladet.

Vaskerom (TG3):
Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov. Rommet er utstyrt med tapetserte flater på veggene, panel i himling og flislagt gulv. Rommet er utstyrt med skap med glatte fronter, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

Overflater:
Gulv: Parkett, flis og laminat. Fliser på begge bad, vaskerom og toalettrom.
Vegger: Sparklede, pussede og malte overflater, samt panelte overflater. Fliser på begge bad og tapet på vaskerom.
Himling: Sparklede, pussede og malte overflater, samt panelte overflater.
Himlingshøyde:
Loft Ca. 2,26 meter, målt i soverom.
1. Etasje Ca. 2,38 meter, målt i stue
Underetasje Ca. 2,38 meter, målt i soverom.

Lagring:
Boligen har innvendig lagringsplass i bod i 1. etasje, samt to boder i underetasjen. I tillegg er det et kaldt loft med gangbart gulv og adkomst via loftsluke.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Rekkehuset går over tre plan og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, toalettrom og bod.
Loft: Gang, bad, to soverom og innredet rom (ikke godkjent soverom).
Underetasje: Gang, bad, vaskerom, to soverom og to boder.

I 1. etasje er det en veranda på 6 m² med adkomst fra stue og en markterrasse på 23 m² med adkomst fra entré. I underetasjen er det en markterrasse på 24 m² med adkomst fra det ene soverommet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1998

Moderniseringer og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer foretatt de senere år:

2018:
- Utskifting/montering av vinduer med isolerglass

2016:
- Oppussing av bad i 2. etasje, utført av Comfort/O. Johansen og sønner
- Ny kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i steinkompositt og integrerte hvitevarer

- Utskifting/montering av vinduer med isolerglass

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 9543.3 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 9 543,3 m². Tomten er opparbeidet med grøntarealer, hekker og beplantning, samt felles internveier, parkeringsplasser og lekeplass. Alle arealer som ikke er bebygget er fellesareal. Området i direkte linje ut fra seksjonen på både for- og bakside kan beplantes av den enkelte seksjonseier.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 215 926,-
Omkostninger	Kr 168 988,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 6 884 914,-

Kjøpsomkostninger
Kr 167 898 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 168 988 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 181 488 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 3 307,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, drift og utvendig vedlikehold, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Fordeling:
Felleskostnader: kr 1 548
Stipulerte avdrag: kr 445
Stipulerte rentekostnader: kr 1 314

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på

bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, egen bygningsforsikring, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 215 926
Andel fellesgjeld pr. dato: 31.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 83987192375
Type: Annuitetslån, 12 terminer pr år
Restsaldo pr. 31.10.2026: kr 4 318 523
Andel av saldo: kr 215 926
Innfrielsesdato: 01.07.2045
Rente: 7,70 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andel Fellesformue
Kr 98 528 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 15 750 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 5 812
- Feiing: kr 556
- Renovasjon: kr 5 799
- Vann: kr 4 212
Totalt: kr 16 379

Årsprognose for 2026 er kr 15 750.

Det er installert vannmåler med målernummer 76446568. Siste registrerte målerstand var 1 114 avlest 20.11.2025, med et registrert årsforbruk for 2025 på 70 m³. Kommunen foretar ikke

avregning ved eierskifte, og vannmåler må derfor avleses ved overtakelse og avregnes i oppgjøret mellom kjøper og selger.

Eiendomsskatt
Kr 1 405 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 763 454 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 7 053 816 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Forsikringsselskap
Sameiet har ikke felles forsikring.

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig datert 28.06.1998 Den midlertidige brukstillatelsen er tidsbestemt og løp ut på tid den 06.04.1999. Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i den midlertidige brukstillatelsen kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk. Følgende punkter er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen: Hus nr. skilt må monteres omgående. Det må sendes inn reviderte tegninger av kjeller og fasade. I nr 40 mangler det ventil på veggen på et rom i underetasjen. Tilbakefylling/fall fra bygningen må justeres en del. Fundamentering av balkonger er ikke utført - må utføres innen 15.07.1998. Balkonger/terrasse må skilles med B30 konstruksjon mellom leilighetene - dette innen 15.07.1998. 2. etasje er ikke innredet. Det må fremlegges statiske

beregninger som viser at dimensjonen for taksteinslektene tilfredsstiller kravene i henhold til Norsk Standard. Enkelte boder er ikke ventilert. Skorstein er ikke kontrollert. Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 06.04.1999.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Det foreligger godkjente byggetegninger sist revidert 18.03.1997 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. På loftet er det etablert et innredet rom som brukes som soverom. På tegningene er ikke dette arealet benevnt, men det kan se ut til at det opprinnelig er del av gang/trapperom som er omgjort. Rommet har også tatt litt av arealet til tilliggende soverom. En slik omgjøring kan være søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon fra kommunen om at dette er godkjent. Videre er badet blitt utvidet ved at litt av tilliggende soverom er innlemmet i badet. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Takstmann skriver følgende i tilstandsrapporten på at det er avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter:
Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Vinduer i skråflater er normalt ikke godkjent for rømning, og det er ikke kjent om det foreligger dispensasjon. Krav til rømningsvindu er ikke oppfylt i 2. etasjen. Romhøyden er målt til under 2,4 meter, som var minstekravet til rom for varig opphold på oppføringstidspunktet.

Det foreligger i tillegg byggetegninger for oppføring av felles garasjebygg stemplet mottatt av kommunen 12.10.2000. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Adkomst skjer fra kommunal vei via felles privat internvei på eiendommen. Den private vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne. Vedlikehold av de interne stikkveiene er sameiet sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse innenfor felt B3 i henhold til reguleringsplan for boligområdet Løken - del av gnr. 23 bnr. 1 (plan-ID 271/95), vedtatt 25.01.1995.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Gjeldende reguleringsplan gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, mens kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen der denne ikke selv inneholder tilsvarende bestemmelser.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde, det vil si potensiell risiko for

ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På Miljødirektoratets database for grunnforurensning er området der eiendommen ligger, markert med lokalitet 18487 «Løken gård», det vil si potensiell risiko for forurensning fra søppelfylling/avfallsdeponi med ukjent påvirkningsgrad. I og på områder der det tidligere har vært avfallsdeponier, kan luktproblemer oppstå. Vond lukt fra avfallsdeponier skyldes gasser og forskjellige organiske forbindelser. Den vonde lukten kan gi helseplager. Målinger av konsentrasjonsnivåer i bygningene kan være nødvendig for å avklare eksplosjonsrisiko. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1998/10151-2/8 03.07.1998 PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 20 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 4917839
1998/10151-3/8 03.07.1998 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Uten opptrinnsrett etter første ervervssum og senere etter 90 % av verditakst.

1997/15961-1/8 14.10.1997 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 132/2620

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt

generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Sameiet
Sameie
Engelia Boligsameie

Om sameiet
Engelia Boligsameie (org.nr. 998 711 428) ble stiftet 13.03.1998 og består av 20 boligseksjoner fordelt på 5 bygninger med adresse Engelia 38–70 på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune (gnr. 23, bnr. 128). Forretningsførsel utføres av BORI BBL.

Saker og vedtak fra ordinært årsmøte 21.04.2026 samt styrets arbeid:
- Årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årsresultatet ble besluttet overført til egenkapital.
- Felleskostnadene holdes på samme nivå som for 2025.
- Det ble vedtatt å sette opp port på lekeplassen.
- Rulleringssystem for gressklipping på fellesarealene ble vedtatt videreført.
- Asfaltering av vei ble utsatt og overført til budsjettet for 2026.
- Forslag om å innhente eksterne fagfolk til tilstandsrapport ble ikke vedtatt, da seksjonseierne selv har vedlikeholdsansvaret.
- Forslag om fastmontert grill med sikkerhetsbarriere på lekeplassen ble ikke vedtatt.

Fellesfasiliteter og uteområder:
- Sameiet har felles lekeplass og grøntarealer. Området rundt lekeplassen har fått en oppgradering med ny jord, gress, heller og ny benk, bekostet og utført av sameiet.
- Bygging av utebod i henhold til godkjente tegninger er tillatt i sameiet.

Ordensregler og bruksbegrensninger:
- Fasadeendringer som utbygging, ombygging og maling må alltid godkjennes av sameiet. Fargen for hver husrekke bestemmes av den enkelte rekke.
- Oppsetting av gjerde/stakitt er tillatt etter gitte regler: maksimal høyde 100 cm, stående stakitt

malt i hvit stafasjefarge, eventuelt grønn netting på innsiden av hekk. Plassering på inn- eller utside av hekk avtales for hele rekken under ett. Mot kommunal vei gjelder kommunale regler.
- Kjøring på sameiets område må foregå i gangfart med stoppeplikt for all ferdsel.

Eierforhold og tvister:
- Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.
- Styret har opplyst at sameiet ikke er part i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar.

Organisasjonsnummer
998711428

Eierbrøk
132/2620

Forretningsfører
Bori Bbl

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det tilligger styret å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, herunder eventuelle husordensregler og regler for husdyrhold. Nærmere informasjon kan fås ved henvendelse til styret.

Beboernes forpliktelser
Seksjonseiernes felles plikter og ansvarsområder:
- Dugnad: Kosting av fellesarealer og parkeringsplasser gjennomføres på dugnad om våren.
- Uteområder og gressklipping: Ansvar for gressklipping og rydding på sameiets fellesarealer i perioden mai–oktober er fordelt på rekke 1–5 etter en fastsatt plan.
- Grøntanlegg ved seksjonen: Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt for grøntanlegg tilknyttet egen seksjon, herunder plenklipping, hekkeklipp og generell orden.
- Bygningsmessig vedlikehold: Hver seksjonseier har fullt ansvar for innvendig samt deler av utvendig vedlikehold av egen seksjon (blant annet vinduer, vindusrammer, ytterdører/ balkongdør samt ytre vegger og tak, med mindre styret eller årsmøtet vedtar felles utførelse).

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 254 241 (mot budsjettert overskudd på kr 20 496)
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 73 346
- Disponible midler / arbeidskapital pr. 31.12.2025: kr 1 970 552
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr -2 436 040 (negativ egenkapital skyldes at lånefinansiert vedlikehold er kostnadsført ved gjennomføring)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og varmekabler på bad, samt vedfyring med peis.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

C.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

I henhold til sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året ikke tillatt. Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold, og seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Fredrik Oseth Nordby
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 29.10.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Sprek inen flis. Avik i mot fall bad nede.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Comfort/o Johansen og sønner
Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget nytt bad i andre etasje.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Eieren for oss sa det hadde vært en mus på kjøkkenet flere år tilbake. Men hadde ikke vært en problem siden
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Eltel
Beskrivelse av arbeidet: Installert automatisk måler

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Indiana Osuna Kateraas
Stian Kristensen Bjareng

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe

usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 30.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 02.11.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %

Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto fra kr 4 150
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 18 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 10 517
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 137 442, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Image Day

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Madeleine Aursøy Larsson
eiendomsmegler
madeleine.aursoy@em1ostlandet.no
Tlf: 924 84 558

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

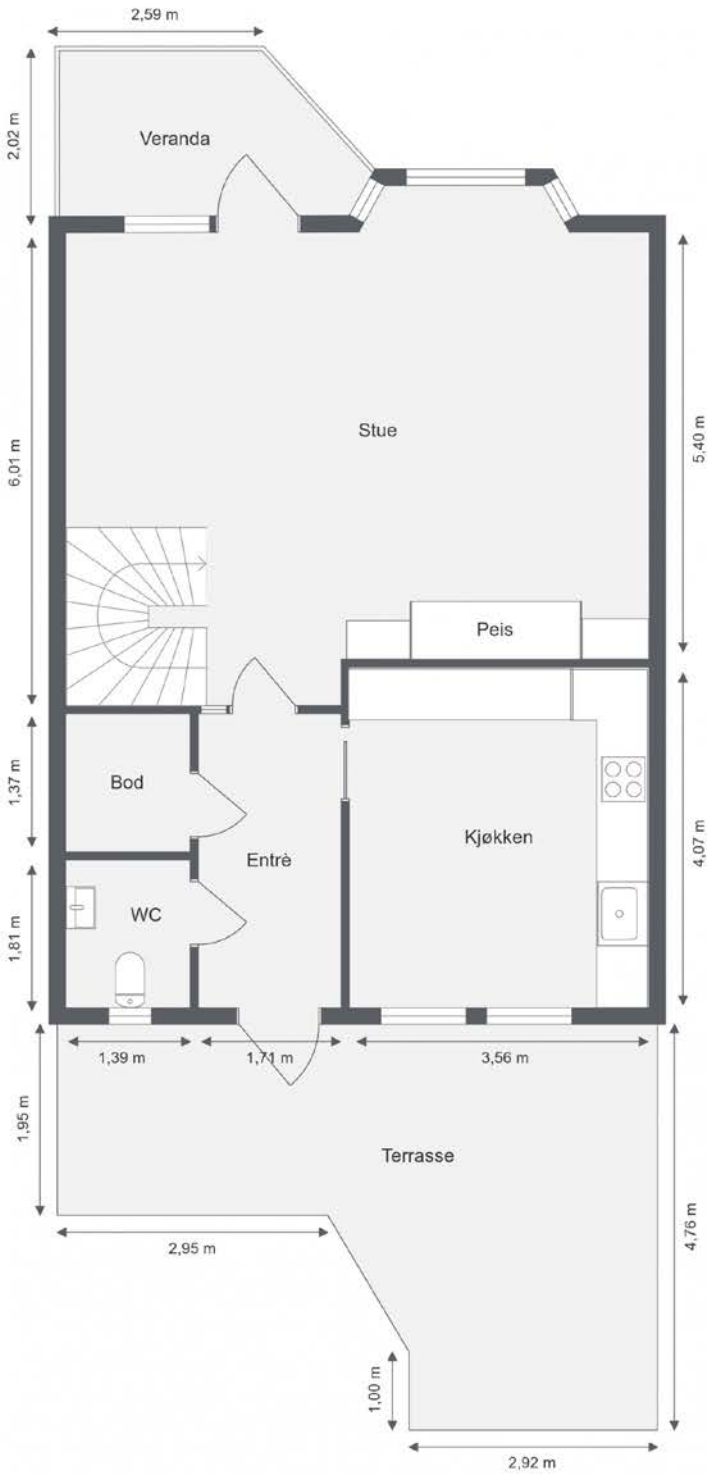
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.











Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.














13:51
Miele










Illustrasjon

















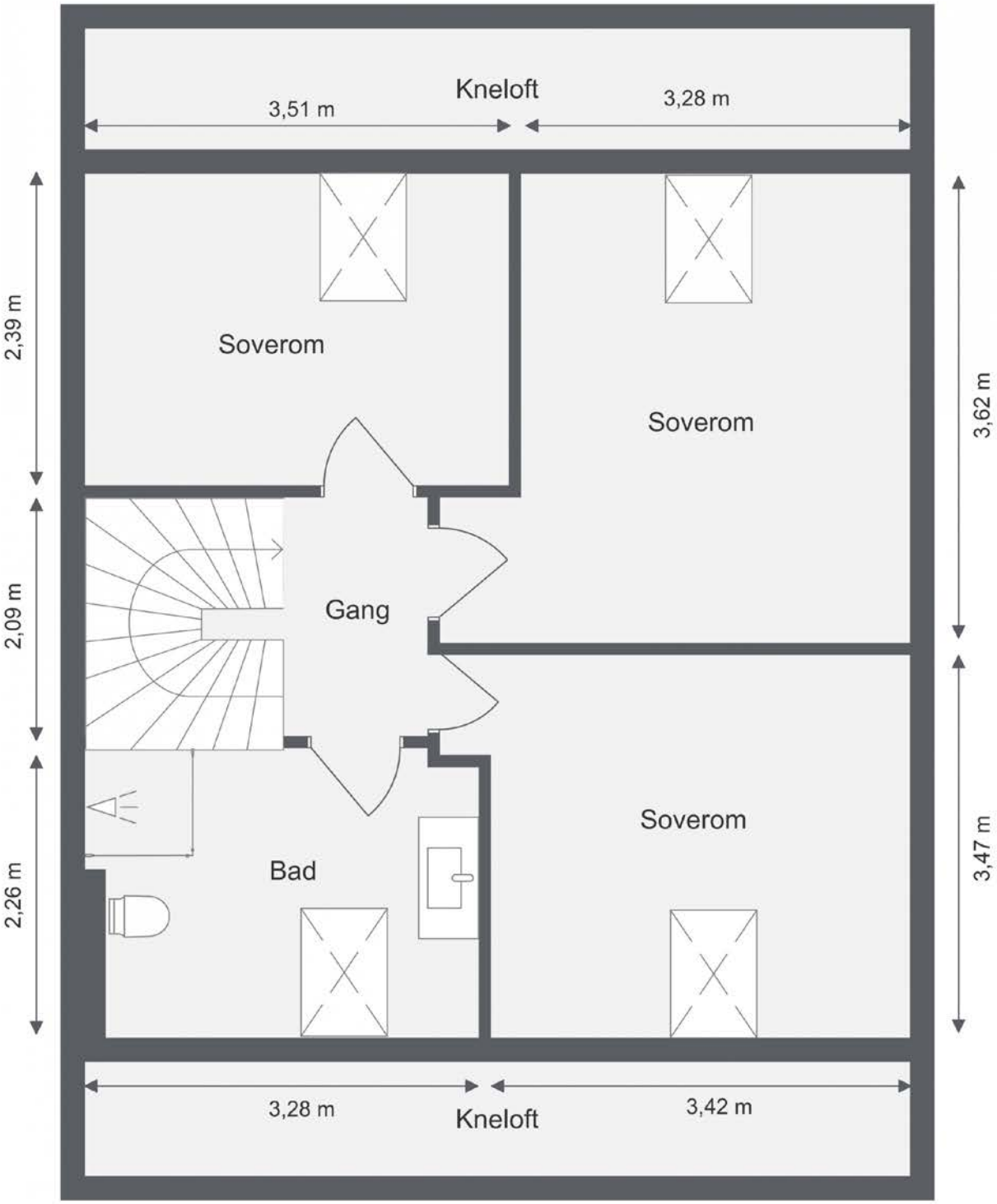












Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.





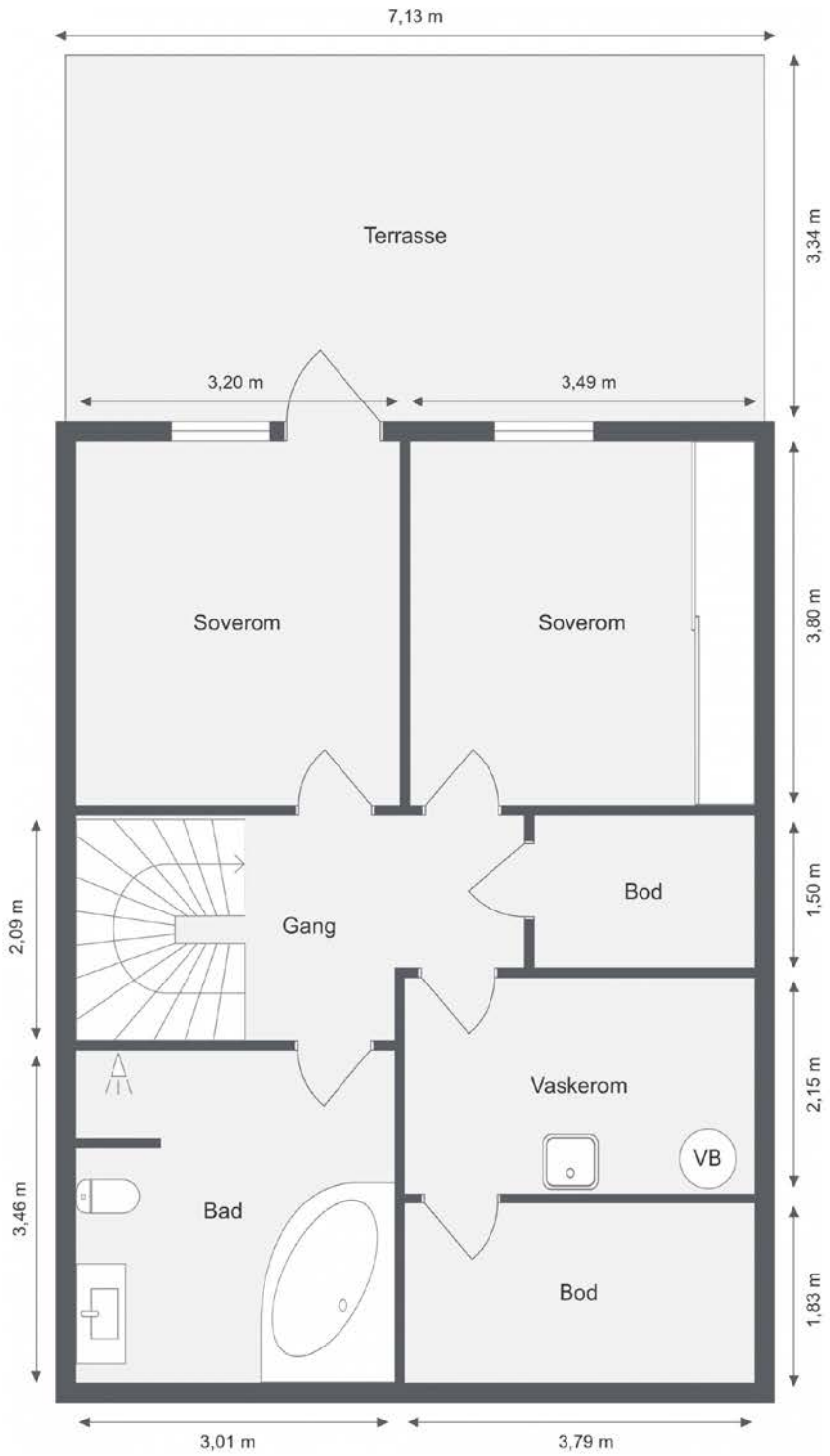




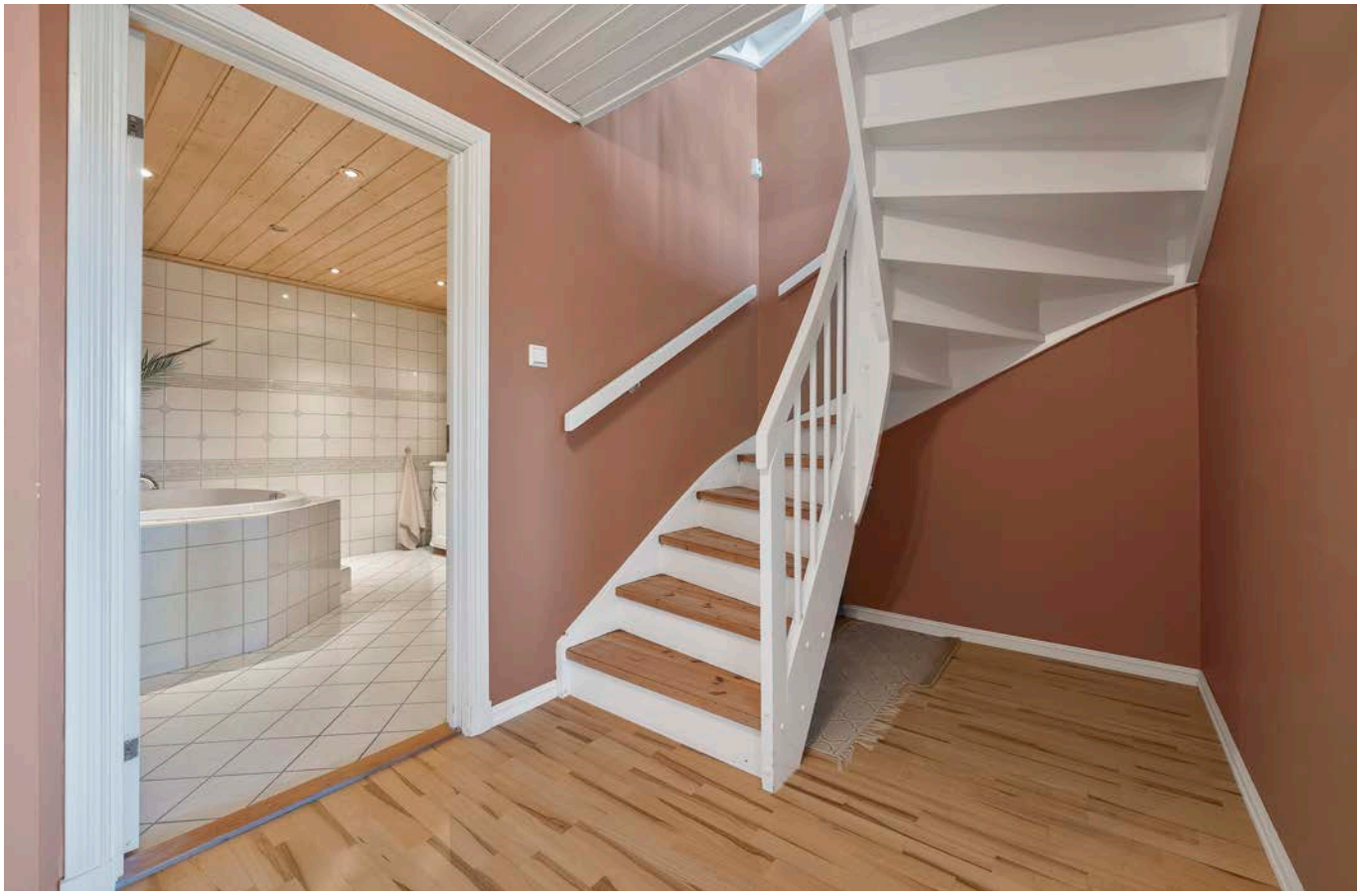








Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.













































Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

ENGELIA 44

Nabolaget Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skedsmo kirke Linje 360	**7 min** 0.6 km
Leirsund stasjon Linje R13	**6 min** 4.7 km
Oslo Gardermoen	**20 min**
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 23.7 km

SKOLER

Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	**15 min** 1.3 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	**6 min** 3.5 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	**7 min** 4.2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	**9 min** 4.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**8 min** 4.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**9 min** 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sten-Tærud Skole - Lillestrøm Ko...	**12 min**
Vestvollen Barnehage - Lillestrøm K...	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

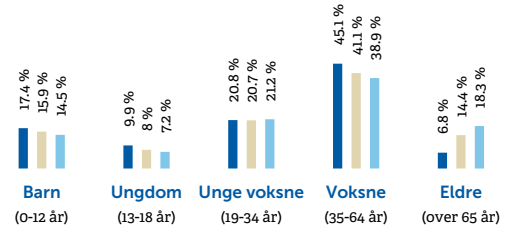
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skedsmovollen/Vestvollen/...	1 441	550
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Holthagen barnehage (1-6 år) 60 barn	**6 min** 0.5 km
Toppen barnehage (1-5 år) 62 barn	**12 min** 1 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 102 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	**14 min** 1.3 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	**15 min** 1.3 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100

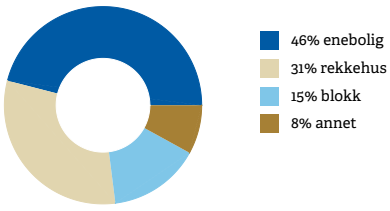
TRAFIKK
Lite trafikk 84/100

GATEPARKERING
Lett 83/100

SPORT

Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg Ballspill	**10 min** 0.8 km	
Sollia terrasse - balløkke Ballspill	**11 min** 0.8 km	
SATS Skedsmokorset	**22 min**	
Fresh Fitness Skedsmokorset	**5 min**	

BOLIGMASSE

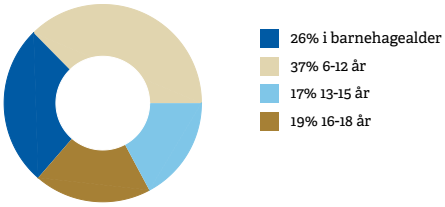


> «Familievennlig»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

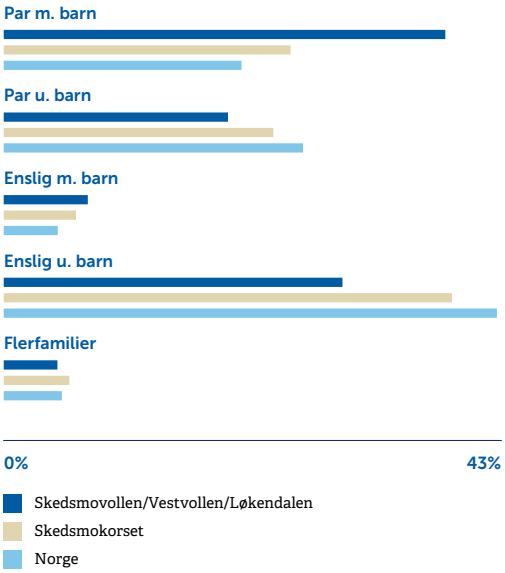
VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	**23 min**
Apotek 1 Holt Vestvollen	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

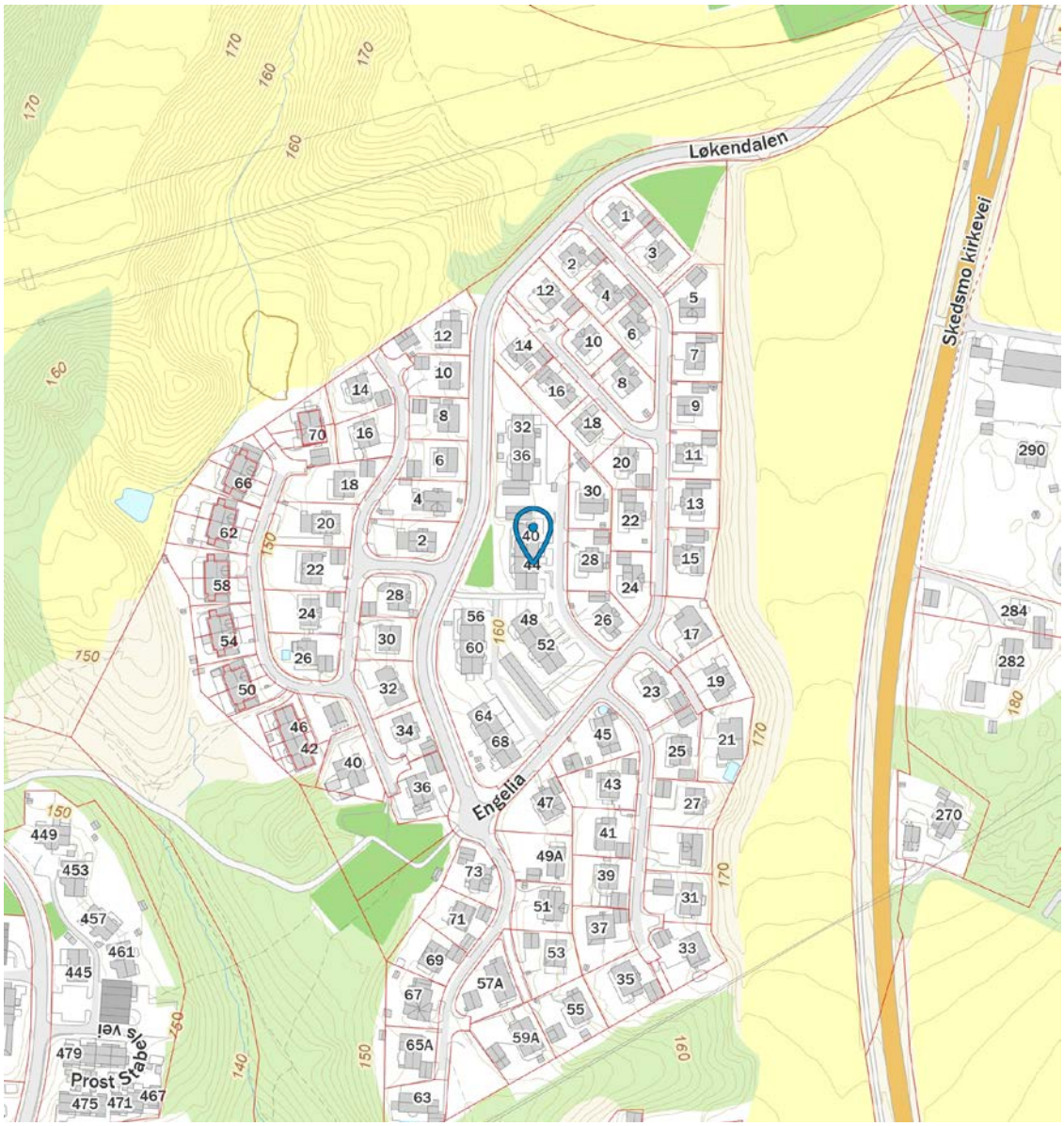


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET
LILLESTRØM kommune
gnr. 23, bnr. 128, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22617-1231 **Eiendomsverdi ref nr:** MM6190

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Oseth Nordby

Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby
Uavhengig Takstingeniør
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1998

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av tre. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett, flis og laminat.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt panelte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, samt panelte overflater.

- Himlingshøyde:
2. Etasje Ca. 2,26 meter, målt i soverom.
1. Etasje Ca. 2,38 meter, målt i stue
Underetasje Ca. 2,38 meter, målt i soverom.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2016.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkomposittt
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn. Kaffemaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

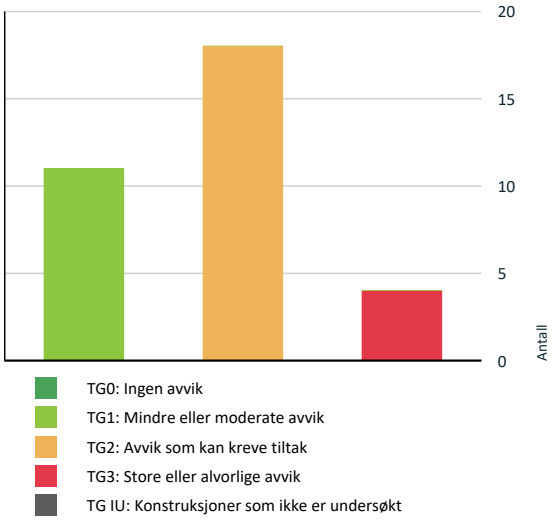
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

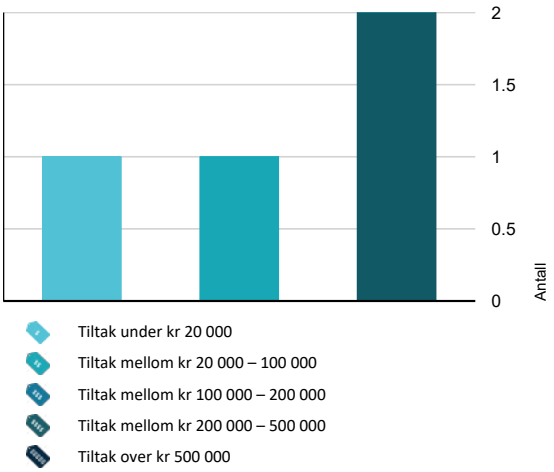
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Veranda: Horisontal avstand mellom rekkverket og gulvet er over 0,05 meter. Dette avviker fra dagens krav og øker for eksempel muligheten for at mindre barn kan sette seg fast. Gå til side
- Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart som er klassifisert middels høy. Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko
- Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.
- Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred eller kommuneplanens arealdel. Dette gjør at området er mer utsatt for kvikkleireskred.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1998

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra tidligere sa.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

• Det er registrert enkelte knekte takstein. Dette kan føre til at vann trenger inn under tekkingen og øker fuktbelastningen på konstruksjonen. Skadede takstein bør derfor skiftes ut for å redusere risikoen for skader.

• Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

• Det er registrert utettheter i plasten i toppen av taktekkingen ved mønet. Plasten er eksponert for sol og nedbør, noe som over tid gjør materialet sprøtt og gir økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å etablere ny, egnet tekking i dette området for å hindre at vann trenger inn på loftet ved kraftig regn eller slagregn.

Konsekvens/tiltak

TG 3 er satt da det er registrert skadet plast over møne som kan føre til vann inn i konstruksjonen.

Estimatet er begrenset til å lokalt utbedre forholdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert over inngangsparti og verandaen.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn og plattform mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

• Det mangler pipehatter på ventilasjonskanalene over tak. Åpne kanaler er mer utsatt for inntrengning av regn, snø og rusk, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og tilsmussing i kanalene, med redusert funksjon som mulig konsekvens. Det anbefales å montere egnete pipehatter for å beskytte ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.
Det er registrert luftespalter oppunder møne og i gavlveggen.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

• Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket. Dette tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsaken kan være tidligere lekkasjer eller kondens. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at forholdet ikke var aktivt da. Det knytter seg likevel usikkerhet til tettheten over tid. Områdene bør følges opp, spesielt ved lengre perioder med nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt bør tettinger rundt gjennomføringer kontrolleres og utbedres.

• Dampsperren på kneloftene er ikke tilfredsstillende montert og har enkelte mindre glipper. Slike åpninger kan gi lekkasje av varm og fuktig inneluft inn i konstruksjonen, med risiko for kondens og fuktproblematikk over tid. Det anbefales å tette glippene og sikre en mer sammenhengende dampsperre for å redusere faren for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
• Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan føre til økt fuktbelastning rundt festepunktene og over tid gi risiko for skader i treverket. Forholdet kan bidra til redusert levetid på kledningen dersom det ikke følges opp.

• Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

• Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten bak kledningen skal bidra til ventilasjon og uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan luftingen bli dårligere og risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen øke over tid. Forholdet gir normalt ikke tydelige synlige tegn, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll. Avklaring av eventuell fuktpåvirkning vil kreve åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret, 2016 og 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser om at det er et punkterte isolerglass på det ene soverommet. Dette betyr at tetningen mellom glasslagene ikke lenger er tett, slik at isolerende gass har lekket ut og fuktig luft har kommet inn. Følgen er ofte kondens eller slør inne i glasset som ikke kan vaskes bort, samtidig som vinduets isolasjonsevne blir dårligere. Forholdet påvirker primært utsikt og energieffektivitet, og glassenheten må skiftes ut for å gjenopprette normal funksjon.

• Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

• Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som medfører risiko for at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden. Slike utettheter kan over tid føre til fuktrelaterte skader i omkringliggende veggkonstruksjon.

• Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

• Det er registrert begynnende råteskade i treverket på det ene soverommet i 2.etasje . Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.

Konsekvens/tiltak

TG 3 er satt på grunn av råteskade i vindu på soverom i 2.etasje.

Estimatet er for å bytte ut råteskadet vindu.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, med glass felt. Terrassedør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 6 m² med adkomst fra stue.

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 24 m² med adkomst fra soverom i underetasjen.

Østvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 23 m² med tilkomst fra entré.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

• Veranda: Horisontal avstand mellom rekkverket og gulvet er over 0,05 meter.
Dette avviker fra dagens krav og øker for eksempel muligheten for at mindre barn kan sette seg fast.

INNVENDIG

⚠ Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart som er klassifisert middels høy.
Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er innredet rom under terrenget.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.
Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i gulvet enkelte steder, noe som vurderes som et avvik knyttet til bevegelser i konstruksjonen og normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2016.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er observert sprekker i enkelte fliser.
Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Fallet er under 1:100 på deler av rommet.
Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 18 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Fliser på vegger. Panelte overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm. Høyeste punktet er innerst ved servanten. Laveste punkt er ved døren.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og innfliset badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er observert sprekker i enkelte fliser som er fuget igjen.

Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

• Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

• Det er registrert bom under enkelte fliser.
Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.

• Det er målt motfall i store deler av rommet, det er en oppkant foran sluket i dusjen. Forøvrig i rommet er det fall mot døren.
Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

• Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.

• Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under det innflisede badekaret. Uten ventilasjon kan fuktig luft bli stående i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning. Det anbefales å etablere ventilasjon slik at området kan tørke ut og kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

TG 3 er satt på grunn av badets alder, fall mot døren og ovennevnte avvik.

Estimatet er begrenset til å pusse opp badet til dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet og ventil på yttervegg.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er ifølge eier fra byggeår.

Vaskerommet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Tapetserte flater på vegger. Panelte overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 13 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtromstapeten har ujevnheter og har løsnet enkelte steder.
Når overflaten ikke ligger tett mot veggen, kan fukt trenge inn bak kledningen. Dette kan over tid føre til oppfukting av veggkonstruksjonen og økt risiko for fuktskader. Utbedring anbefales for å redusere risikoen.

• Fallet er under 1:100 på deler av rommet.
Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

• Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

TG 3 er satt på grunn av våtrommets alder.

Estimatet er begrenset til å pusse opp badet etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

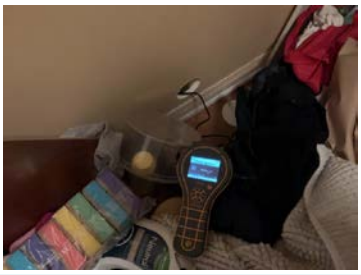
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er av laminat.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i entré og stue.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

• Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

• Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Aggregatet er av eldre dato.
På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med ukjent kapasitet. Ut fra tidligere salgsoppgave er den fra byggeår.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilautomater.

Boligen er eldre og har hatt flere eiere. Vi har ikke full oversikt over tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det er derfor usikkert om det finnes arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Dette er elektrikerfirmaets skriftlige bekreftelse på at arbeidet oppfyller sikkerhetskravene. Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere om arbeidet er utført riktig, men betyr ikke nødvendigvis at det er feil på anlegget.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:
• Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:
• Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlige riss i grunnmuren utvendig, og det er usikkert om disse kun er overfladiske eller går dypere i konstruksjonen. Slike riss kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning og lokale svekkelser dersom de utvikler seg. Det anbefales å følge med på om rissene endrer seg, og ved usikkerhet eller videre utvikling få forholdet vurdert nærmere av fagkyndig og eventuelt utbedret.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

• Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred eller kommuneplanens arealdel. Dette gjør at området er mer utsatt for kvikkleireskred.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Veranda: Horisontal avstand mellom rekkverket og gulvet er over 0,05 meter.
Dette avviker fra dagens krav og øker for eksempel muligheten for at mindre barn kan sette seg fast.

• Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart som er klassifisert middels høy.
Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

• Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

• Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

• Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred eller kommuneplanens arealdel.
Dette gjør at området er mer utsatt for kvikkleireskred.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

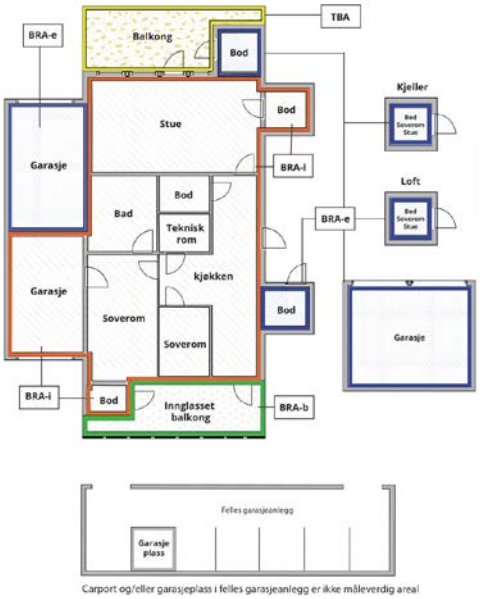
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	44			44	
1. Etasje	67			67	28
Underetasje	66			66	24
SUM	**177**				**52**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
1. Etasje	Stue, kjøkken, entré, bod, toalettrom		
Underetasje	Bad, bod, bod 2, gang, soverom, soverom 2, vaskerom		

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Vinduer i skråflater er normalt ikke godkjent for rømning, og det er ikke kjent om det foreligger dispensasjon. Krav til rømningsvindu er ikke oppfylt i 2. etasjen.

Romhøyden er målt til under 2,4 meter, som var minstekravet til rom for varig opphold på oppføringstidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	23	128		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Engelia 44

Hjemmelshaver
Kateraas Indiana Osuna, Bjareng Stian Kristensen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	29.10.2026	Eiers opplysninger, gitt på telefon etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.10.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Bjareng, Stian Kristensen
02.11.2026
Signed bankID

Osuna Kateraas, Indiana
02.11.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stian Kristensen Bjareng

Indiana Osuna Kateraas

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Engelia 44
2019 Skedsmokorset

3205-23/128/0/15

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprek inen flis. Avik i mot fall bad nede.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Comfort/o Johansen og sønner

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget nytt bad i andre etasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Ja**

Eieren for oss sa det hadde vært en mus på kjøkkenet flere år tilbake. Men hadde ikke vært en problem siden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Eltel

   Beskrivelse av arbeidet: Installert automatisk måler

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 13.10.26
Vår ref.: 523 / 15
Meglers ref.: 6041260544

Megleropplysninger

Seksjon	15	**Bolignr**	
Boligselskap	523 ENGELIA BOLIGSAMEIE	**Etasje**	1.etg
Adresse	Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Indiana Osuna Kateraas, Stian Kristensen Bjareng	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. [redacted] Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Felleskostnader	1 548	1 548	1 548	1 548	1 548	1 548
Stipulerte avdrag	445	445	445	445	445	445
Stipulerte rentekostnader	1 314	1 314	1 314	1 314	1 314	1 314
Total	3 307	3 307	3 307	3 307	3 307	3 307

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

HANDELSBANKEN - 7,70%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 31.10.26	Restgjeld	4 318 523,00	215 926,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	27 853,00	1 392,00
Løpetid: 19.06.20 - 01.07.45	Avdrag pr mnd	8 542,00	427,00

Selskap og eiendom

Selskap	523 ENGELIA BOLIGSAMEIE (orgnr. 998711428)
Antall enheter	20
Styrets e-post	elinaos@yahoo.no
Styreleder	Elin A Opsahl (91835542)
Forsikring	Boligsameiet har ikke felles forsikring. (Polise)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	23/128
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 220 330,00	**Andre inntekter**	kr 411,00
Formue	kr 98 528,00	**Utgifter**	kr 16 860,00

Merknader

Innkalling til ordinært årsmøte 21.04.2026 for 523 Engelia Boligsameie.

Møtested: Personalrom - Sten-Tærud Skole
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Tilstandsrapport
Sak 7: Avfallshåndtering - Orienteringssak
Sak 8: Gressklipping
Sak 9: Port og grill på lekeplassen

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Elin A. Opsahl velges som møteleder. Endre Hauglund signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 836 938 (mot budsjett 793 691)
Utgifter: 253 728 (mot budsjett 428 295)

Resultat: 254 241 (mot budsjett 20 496)
Arbeidskapital pr 31.12: 1 970 552

Kommentarer til regnskapet:
Høyere inntekter enn budsjett skyldes utfakturering forbruk el bil ladeanlegg til seksjonseierne.
Mindre kostander til vedlikehold er kostnadsført enn forutsatt på budsjetteringstidspunket.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Personvalg

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Elin Augestad Opsahl (Valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Endre Hauglund (Valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Elisabeth Bjerke (Valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Bhatti Jahangir Shahzad (Valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Knut Ole Mittet (Valgt for 2 år i 2025)

Det må derfor velges ny styreleder og 3 styremedlemmer i 2026.
Vi ber om kandidater til de 4 styrevervene.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Sak 5: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 0,-

Sak 6: Tilstandsrapport

Det har kommet inn forslag å hente inn fagfolk til å lage en tilstandsrapport på enhetene i sameiet for å lage en plan for evt. vedlikehold de neste 5 årene.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling

Sak 7: Avfallshåndtering - Orienteringssak

Det oppleves flere utfordringer rundt håndtering av avfall i sameiet.

Sak 8: Gressklipping

Det har kommet inn forslag om å gjenopprette rulleringssystem når det kommer til gressklipping av fellesområdene.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Forslag om rulleringssystem gressklipping fellesarealer vedtas

Mot
Forslag om rulleringssystem gressklipping fellesarealer vedtas ikke.

Sak 9: Port og grill på lekeplassen

Det har kommet inn forslag om å sette opp port på lekeplassen.
Det har kommet inn forslag å sette opp en fastmontert grill med sikkerhetsbarriere på lekeplassen.

Innsenders forslag
Det vedtas å få satt opp port på lekeplassen og å sette opp fastmontert grill med sikkerhetsbarriere på lekeplassen.

Mot
Det vedtas ikke å få satt opp port på lekeplassen og å sette opp fastmontert grill med sikkerhetsbarriere på lekeplassen.

Engelia boligsameie
STYRETS ÅRSMELDING 2026

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Elin Augestad Opsahl	(går ut i år. Ny representant velges)
Nestleder	: Endre Hauglund	(går ut i år. Ny representant velges)
Styremedlem	: Elisabet Bjerke	(går ut i år. Ny representant velges)
Styremedlem	: Bhatti Jahangir Shahzad	(går ut i år. Ny representant velges)
Styremedlem	: Knut Ole Mittet	(valgt for 2 år i 2025)

SELSKAPSINFORMASJON

Engelia Boligsameie ble stiftet 13.03.1998 og har organisasjonsnummer 998.711.428.

Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. Adressene til seksjonene er partalli sekvensen Engelia 38-70, 2019 Skedsmokorset.

Eiendommen har gnr 23, bnr 128 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
  - Her har styret prioritert å holde felleskostnadene på samme nivå som 2025.
  - Asfaltering av vei ble utsatt og overført til årets budsjett
- Løpende vedlikehold
  - Innkjøp av nye strøkasser
  - Skilt til gjesteparkparkering og søppelskur
- Fornying av lekeplassen
- Det ble avholdt to dugnader våren 2025, en ordinær og en på lekeplassen

Av andre større saker kan nevnes:

- Området rundt lekeplassen på fellesområdet har fått et løft med ny jord, gress, heller og ny benk. Sameiet har gjort jobben selv og betalt for disse kostnadene.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 10.03.2026.

Engelia Boligsameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Engelia Boligsameie org.nr. 998711428

Resultatregnskap 2025

Engelia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	793 680	793 680	793 691	793 688
Annen driftsinntekt	2	43 258	104 925	0	40 000
Sum driftsinntekter		**836 938**	**898 605**	**793 691**	**833 688**
Kostnader					
Konsulenttjenester	4	68 800	65 616	68 900	71 620
Kontingenter	5	12 194	1 953	2 199	12 500
Rep og vedlikehold	6	40 180	200 090	205 000	205 000
Energi og fyring	7	46 923	37 699	38 000	50 200
Driftskostnader	8	65 958	62 861	70 000	71 500
Kostnader til fellessameier		0	10 000	9 999	0
Andre driftskostnader	9	19 253	9 248	34 197	35 680
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		420	0	0	0
Sum driftskostnader		**253 728**	**387 466**	**428 295**	**446 500**
Driftsresultat før finansposter		**583 210**	**511 139**	**365 396**	**387 188**
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 220	2 697	0	1 600
Finanskostnad		337 190	350 454	344 900	315 442
Sum finansposter		**-328 970**	**-347 757**	**-344 900**	**-313 842**
Årsresultat		**254 241**	**163 382**	**20 496**	**73 346**
Overført udekket tap	10	254 241	163 382	0	0
Sum disponering		**254 241**	**163 382**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Engelia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		34 200	32 118
Kundefordringer		2 656	50 154
Sum fordringer		36 856	82 272
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 937 701	1 733 812
Sum omløpsmidler		**1 974 557**	**1 816 084**
SUM EIENDELER		**1 974 557**	**1 816 084**

Balanse 31.12.2025

Engelia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-2 436 040	-2 690 280
Sum egenkapital		**-2 436 040**	**-2 690 280**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	4 406 592	4 501 790
Sum langsiktig gjeld		4 406 592	4 501 790
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	13	4 005	4 574
Sum kortsiktig gjeld		4 005	4 574
Sum gjeld		**4 410 597**	**4 506 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 974 557**	**1 816 084**

Engelia Boligsameie

Elin Augestad Opsahl
Styrets leder

Endre Hauglund
Styremedlem

Elisabeth Gransbråten Bjerke
Styremedlem

Jahangir Shahzad Bhatti
Styremedlem

Knut Ole Mittet
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 20 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.23.128 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	355 200	381 120	355 251	371 492
Stipulerte renter	344 880	323 520	344 900	315 442
Stipulerte avdrag	93 600	89 040	93 540	106 754
Sum felleskostnader	**793 680**	**793 680**	**793 691**	**793 688**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	89 000	0	0
El bil/ladeanlegg	43 258	15 925	0	40 000
Sum andre driftsinntekter	**43 258**	**104 925**	**0**	**40 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2024/2025.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 750	4 500	4 800	5 000
Forretningsførerhonorar	64 050	61 116	64 100	66 620
Sum konsulenttjenester	**68 800**	**65 616**	**68 900**	**71 620**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	0	1 953	0	0
Andre kontingenter	12 194	0	2 199	12 500
Sum kontingenter	**12 194**	**1 953**	**2 199**	**12 500**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold utvendig anlegg	37 589	198 254	100 000	150 000
Vedlikehold eiendom	0	0	100 000	50 000
Dugnadskostnader	2 591	1 836	5 000	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	**40 180**	**200 090**	**205 000**	**205 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	46 923	37 699	38 000	50 200
Sum energi og fyring	**46 923**	**37 699**	**38 000**	**50 200**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	65 958	62 861	70 000	71 500
Sum driftskostnader	**65 958**	**62 861**	**70 000**	**71 500**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	13 594	5 850	18 000	25 000
Verktøy og redskaper	1 697	0	0	2 000
Annet driftsmateriale	0	0	9 999	0
Kontorrekvisita	0	0	999	2 000
Generalforsamling/årsmøte	2 542	2 198	3 999	5 000
Øredifferanser	-11	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 200	1 680
Sum andre driftskostnader	**19 253**	**9 248**	**34 197**	**35 680**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 690 280	-2 853 662
Tilført til/fra EK fra årets resultat	254 241	163 382
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 436 040	-2 690 280
Udekket tap 31.12	-2 436 040	-2 690 280
Sum egenkapital 31.12	**-2 436 040**	**-2 690 280**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	4 406 592	4 501 790
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**4 406 592**	**4 501 790**

Note 12 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	83987192375
Opptaksår	2020
Rentesats	7,20
Beregnet innfridd	**19.07.2045**
Opprinnelig lånebeløp	5 000 000
Nedbetalt tidligere	498 210
Nedbetalt i år	95 198
Lånesaldo 31.12	**4 406 592**
Saldo 5 år frem i tid	3 904 048
Sum pantegjeld lån	**4 406 592**

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre påløpte kostnader	4 005	4 574
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 005**	**4 574**

Note 14 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**1 811 510**	**1 735 494**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	254 241	163 382
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-95 198	-87 366
B. Årets endring i arbeidskapital	159 043	76 016
C. Arbeidskapital 31.12	**1 970 552**	**1 811 510**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 974 557	1 816 084
- Kortsiktig gjeld	4 005	4 574
= Arbeidskapital 31.12	**1 970 552**	**1 811 510**

Til årsmøtet i Engelia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engelia Boligsameie som viser et overskudd på NOK 254 241. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 19. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Referat fra årsmøte i Engelia boligsameie 21.april 2026.

Årsmøte gjennomført 21. april 2026 kl. 18.00 på Sten-Tærud skole.

Møteleder: Elin A. Opsahl

Referent: Endre Hauglund

Sak 1: Konstituering

Styreleder Elin A. Opsahl ble valgt som møteleder, og Endre Hauglund fører referat.

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Totalt antall deltakere på møtet var 10 stykker, fordelt på 10 boliger. En fullmakt fra Engelia 34 ble gitt til Endre Hauglund.

Antall boliger representert: 10 stk.

Fullmakter: 1 stk fra Engelia 34

Sak 2: Styrets årsrapport

Det ble orientert om styrets arbeid for året.

Sak 3: Regnskap

Elin orienterte om regnskapet.

Regnskapet ble godkjennet og resultat overføres til egenkapital.

Sak 4: Personvalg

Valg av nye styremedlemmer ble ikke gjennomført i henhold til tidligere praksis om en representant fra hver rekke, men styret vil bestå av følgende 5 representanter det neste året:

Elin Augestad Opsahl, gjenvalgt som styreleder for to nye år.

Bhatti Jahangir Shahzad, gjenvalgt som styremedlem for to nye år.

Sigbjørn Koller, valgt som styremedlem for to år.

Endre Hauglund, gjenvalgt som styremedlem for to nye år.

Knut Ole Mittet, har et år igjen av vervet som styremedlem og var ikke på valg.

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periodes settes til kr. 0.

Enstemmig vedtatt.

Sak 6: Tilstandsrapport

I henhold til sameiets vedtekter er hver enkelt husstand ansvarlig for eget vedlikehold. Av den grunn vil styret ikke innhente fagfolk til å utarbeide en tilstandsrapport for enhetene i sameiet.

Sak 7 – Avfallshåndtering - Orienteringssak

Elin informerte om utfordringene ved avfallshåndtering og det ble besluttet å sende ut et infoskriv til alle enheten i sameiet.

Sak 8 – Gressklipping

Det ble informert om ordning for gressklipping og vedlikehold av fellesarealer.

Det ble besluttet å sende ut et infoskriv for hver rekkes ansvarsområde og hvor felles gressklipper er plassert.

Forslag om rulleringssystem for gressklipping av fellesarealer ble vedtatt å videreføre.

Sak 9 – Port og grill på lekeplassen

Det ble vedtatt å sette opp port på lekeplass.

Det ble ikke vedtatt å sette opp fastmontert grill med sikkerhetsbarriere på lekeplassen.

Elin A. Opsahl	Kai E. Mortvedt	Michael Kristensen
Møteleder, Engelia 64	Sameier, Engelia 70	Sameier, Engelia 52

VEDTEKTER OG SAMEIEVEDTAK FOR ENGELIA BOLIGSAMEIE

(sist endret på årsmøte 28.05.20)

Sameievedtak er en oppsummering av de viktigste vedtak fattet på styremøter og sameiemøter i Engelia Boligsameie.

Vedtektene og vedtakene i dette dokumentet er ført inn på nytt i mai 2012 da opprinnelig elektronisk versjon ikke fantes. Det er kun gjort endringer i layout og formatering.

Innholdsfortegnelse

1. HVA SAMEIET OMFATTER 3
2. ANTALL SEKSJONER – SAMEIEBRØK 3
3. BRUKSRETT – FELLESAREALER 3
4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET 3
5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 4
6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES AV SAMEIET 4
7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT 5
8. STYRET 5
9. STYREMØTE 5
10. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER 6
11. RÅDERETT OVER SEKSJONER 6
12. VEDLIKEHOLDSPLIKT 6
13. FELLESUTGIFTER/EVT. DISPOSISJONSFOND 7
14. PANTERETT 7
15. MISLIGHOLD ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
16. FORSIKRING 8
17. UTFYLLENDE BESTEMMELSER 8
18. DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTEFORHOLD 8
19. GARASJER 9
20. OPPSUMMERING AV TIDLIGERE STYRE- OG SAMEIEVEDTAK AV BETYDNING 9

1. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet omfatter eiendommen 3030-23, bnr 128, 1-20 i Lillestrøm Kommune.

2. ANTALL SEKSJONER – SAMEIEBRØK

Sameiet består av i alt 20 boligseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel i bygning med grunn, og til andelene er knyttet enerett til bruk av sameiets bruksenheter.

Sameiebrøken er basert på den enkeltes seksjons bruksareal innenfor enheten.
Endeseksjonene, snr 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17 og 20.
Midtseksjonene, snr 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18 og 19.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som endringen berører.

3. BRUKSRETT – FELLESAREALER

Bruksenheten må ikke nyttes slik at der er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Alle seksjonseiere har rett til bruk av fellesarealene som tilhører eiendommen gnr 23, bnr 128 i Skedsmo kommune. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesarealer.

4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige seksjonseiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til seksjonseierne har ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styret innkalles skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8, høyest 20 dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 7 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i pkt. 6 skal kunne behandles på årsmøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets og forretningsføreres evt. godtgjørelser
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og evt. disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter)
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtektene.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets slutt og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3, høyest 20 dagers skriftlig varsel. Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. For øvrig gjelder pkt. 4 tilsvarende så langt det passer.

6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES AV SAMEIET.

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

1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
4) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
6) samtykke til reseksjonering
7) endring av vedtektene
8) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig jf. eierseksjonsloven § 51.

7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT

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

STYRET

Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet blant seksjonseierne, og bestå av:

- Styreleder
- **Minst** 2 ordinære styremedlemmer

Tjenestetiden for alle er **to** år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Sameiet skal ha et styre og bestå av:

- Styreleder
- 4 ordinære styremedlemmer

Hver rekke skal være representert i styret, enten som styreleder eller som ordinært medlem. Styreledervervet går på rundgang mellom rekkene hvis ikke noen ønsker vervet frivillig. Styreledervervet følger rekkenummer fra 1- 5 hvor første rekke ut er rekke 3 da rekke 1 og 2 har hatt vervet de siste årene. Rekkene er selv ansvarlige for å velge representant til styret og skal melde kandidater til generalforsamlingen.
Tjenestetiden for alle er **to** år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

8. STYREMØTE

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og saker som vil bli behandlet.

Møtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Etter hvert styremøte skal det sendes ut informasjon til alle beboere om saker som har vært behandlet og eventuelle vedtak som er fattet.

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

9. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Det hører under styrets oppgaver å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtaket treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

10. RÅDERETT OVER SEKSJONER

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Den som leier ut sin bolig, er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtekts bestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

11. VEDLIKEHOLDSPLIKT

Hver seksjonseier har fullt ansvar for indre og deler av ytre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig ved like.

Den ytre vedlikeholdsplikten omfatter vinduer og vindusrammer samt ytterdører, herunder dør til terrasse/balkong, samt reparasjon og vedlikehold av ytre vegger og tak.

Vedlikeholdsplikten gjelder også for grøntanlegg tilknyttet den enkelte seksjon. Dvs plenklipping, stelle av hekk og generell orden utenfor huset.

Styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikeholdsarbeider så som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet.

Dersom en seksjonseier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for seksjonseierens regning og risiko. Fasadeendring som utbygging, forandring, maling m.v. må alltid godkjennes av sameiet. Fargen for hver rekke skal bestemmes av den enkelte rekke.

Seksjonseierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning med vann, elektrisitet, avløp, radio- og TV-signaler m.v.

Kostnader for slike arbeider fordeles på seksjonseierne slik styret finner dette praktisk og riktig.

12. FELLESUTGIFTER/EVT. DISPOSISJONSFOND

Styret sørger for innkreving av et passende beløp fra hver seksjonseier til dekning av sameiets drift, så som felles vedlikehold, administrasjon, evt. forsikring m.v. av sameiets eiendommer.

Kostnader deles mellom seksjonseierne i forhold til den enkelte seksjonseierbrøk.

Hver og en seksjonseier står ansvarlig for kommunale avgifter for sin seksjon direkte til Skedsmo kommunekasse.

Det tillegger styret å vurdere opprettelse av et disposisjonsfond til fremtidige utbedringer av eiendommene, eller til andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet skal evt. Disponeres av styret med de begrensninger som pkt. 6 i disse vedtekter inneholder.

13. PANTERETT

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

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

14. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

14.1 Mislighold

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

14.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

14.3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

15. FORSIKRING

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å holde sin seksjon fullverdiforsikret. Ved evt. skader, brann eller lignende er hver enkelt seksjonseier forpliktet til å føre opp og sette sin seksjon tilbake i samme stand uten unødig opphold.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for at styret kan sørge for at alle seksjonene er forsikret på best mulig betingelser under ett.

Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen dog inkl. ferdig loft, må imidlertid forsikres av den enkelte seksjonseier.

16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Det tilligger styret å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som evt. husordensregler, regler for parkering, husdyrhold m.v. Ved lengre fravær kan man melde fra til styret om dette.

Retningslinjer:

- Hver seksjon er tildelt to biloppstillingsplasser, en i garasjen og parkeringsplass ute. Garasjen skal brukes til biloppstilling.
- Kjøring på sameiets område må foregå i gangfart – man har stoppeplikt for «alt som rører på seg».
- Vise generelt hensyn til sine naboer med tanke på ro og orden.

17. DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTEFORHOLD

Eventuelle tvister i forbindelse med seksjonseierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder ”lov om eierseksjoner”.

18. GARASJER

Hver seksjon har full eiendoms- og råderett over sin garasje, med de samme rettigheter, plikter og begrensninger som følger av vedtektenes pkt. 3 – bruksrett og pkt. 11 – råderett og pkt. 12 – vedlikeholdsplikt.

I garasjene er det felles strøm som dekkes over sameiets driftsbudsjett.

19. OPPSUMMERING AV TIDLIGERE STYRE- OG SAMEIEVEDTAK AV BETYDNING

19.1 Eierforhold

19.1.1 Utearealer

- «I utgangspunktet er alle arealer som ikke er bebygget fellesarealer.»

- «… Vi ble enige om at området i direkte linje ut fra seksjonen både for- og bakside kan beplantes av den enkelte seksjonseier i første omgang. Hvordan det hele vil ta seg ut til slutt ser vi ikke før planering og såing er utført.»

[*Ref: Referat av 10. mars 1988]*

Garasjer

Garasjene eies på samme måte som rekkehusene, dvs.:

- De to garasjene inngår i sameiet, men hver av seksjonene i rekke 4 og 5 eier hver sin ideelle andel i garasjene med grunn. Til andelene er det knyttet enerett til bruk.

- Hver seksjon har fullt ansvar for indre og deler av ytre vedlikehold av sin del, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig ved like.

- Den ytre vedlikeholdsplikten omfatter evt. vinduer og vindusrammer samt garasjeport. Reparasjon og vedlikehold av alle ytre vegger og tak påligger sameiet.

- Styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikeholdsarbeider slik som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. utføres av sameiet eller av de seksjonene med rett til bruk av garasjene.

- Den enkelte seksjon med enerett til bruk er forpliktet til å holde sin del fullverdiforsikret. Såfremt alle med enerett til bruk er enige om det kan det i fellesskap sørges for at garasjene er forsikret under ett.

- Utgifter til strøm for garasjene dekkes av seksjonene med enerett til bruk.

Kommentar: Dette ble skrevet før garasjene til rekke 1-3 ble bygget, men gjelder også for de.

[Ref: Årsmøtet av 23. august 2000]

19.2 Vedlikehold av uteområder

Ansvaret for gressklipping, rydding osv i sameiets uteområder i perioden mai-oktober er fordelt på rekke 1-5 ut fra skisse. Det er opp til hver enkelt rekke å finne en arbeidsfordeling for å ivareta oppgavene på best mulig måte.

Forslag til ansvar for vedlikehold av fellesarealer



- Kosting av parkeringsplasser og fellesområder skjer på dugnad på våren
- Rekke 1 har ansvaret for området merket med rødt, samt lekeplassen i september og oktober
- Rekke 2 har ansvaret for området merket med gult
- Rekke 3 har ansvaret for området merket med blått
- Rekke 4 har ansvaret for lekeplassen i juli og august
- Rekke 5 har ansvaret for området merket med rosa

19.3 Utvendige endringer/byggingsarbeider

19.3.1 Utebod

Bygging av utebod i henhold til tegninger, vedlegg 1, er godkjent i sameiet.

[Ref: Sameiemøte 12. juni 2002]

19.3.2 Gjerde/stakett

Engelia boligsameie kan sette opp gjerde/stakett på eiendommen etter følgende regler:

- Gjerdet skal være maksimalt 100 cm høyt

- Gjerdet skal være stående stakitt, malt hvit (stafasjefargen), evt. grønn netting på innsiden av hekk.

- Hver rekke blir enige om gjerdet skal plasseres på innsiden eller utsiden av hekk for hele rekken.

- Når det gjelder gjerde mot kommunal vei er det de kommunale reglene som gjelder til enhver tid.

[Ref: årsmøte 17. mars 2000]

19.3.3 Skillevegg ved inngang

En av seksjonene på et møte ønsket å fjerne/omgjøre skillevegg ved inngang. Det var enighet om at den enkelte rekke kunne ta stilling til dette.

[Ref: årsmøtet 11. februar 1999]

19.3.4 Fasadeendring

Fasadeendring som utbygging, forandring, maling m.v. må alltid godkjennes av sameiet.

[Ref: Årsmøtet 27. august 1998]

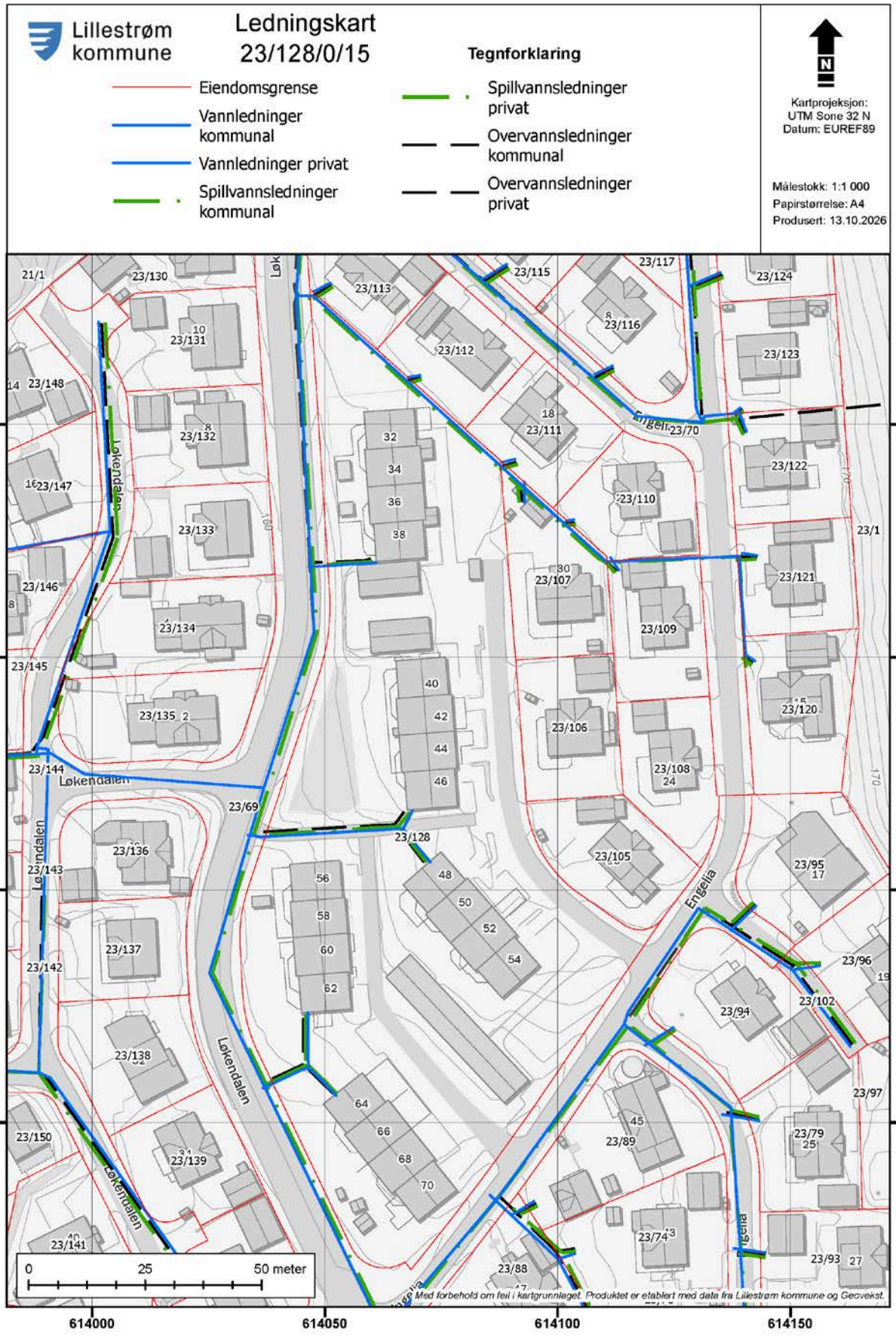
19.3.5 Maling

Fargen for hver rekke skal bestemmes av den enkelte rekke.

[Ref: Årsmøtet 27. august 1998]

21. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
23/128/0/15
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.10.2026
Løkendalen
Engelia
0
25
50 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6652000
6651950
6651900
6651850
614000
614050
614100
614150

Utskriftsdato: 13.10.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76446568	1114	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	70

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

SKEDSMO KOMMUNE
-møtestedet på Romerike

Skedsmo Boligutvikling a/s
Storgata 23
2000 Lillestrøm

Deres ref. og dato:

Vår ref. og dato:

28. juni 1998

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Bolighus. B.sak nr.: PS 97/44

Byggherre: Skedsmo Boligutvikling a/s

Byggeadresse: Engelia 40, 42, 44, 46 Gnr.: 23 Bnr: 128

Byggets gr.flate: 301 m² Bruksareal BRA: 544 m²

Tatt i bruk: 26.06.98.

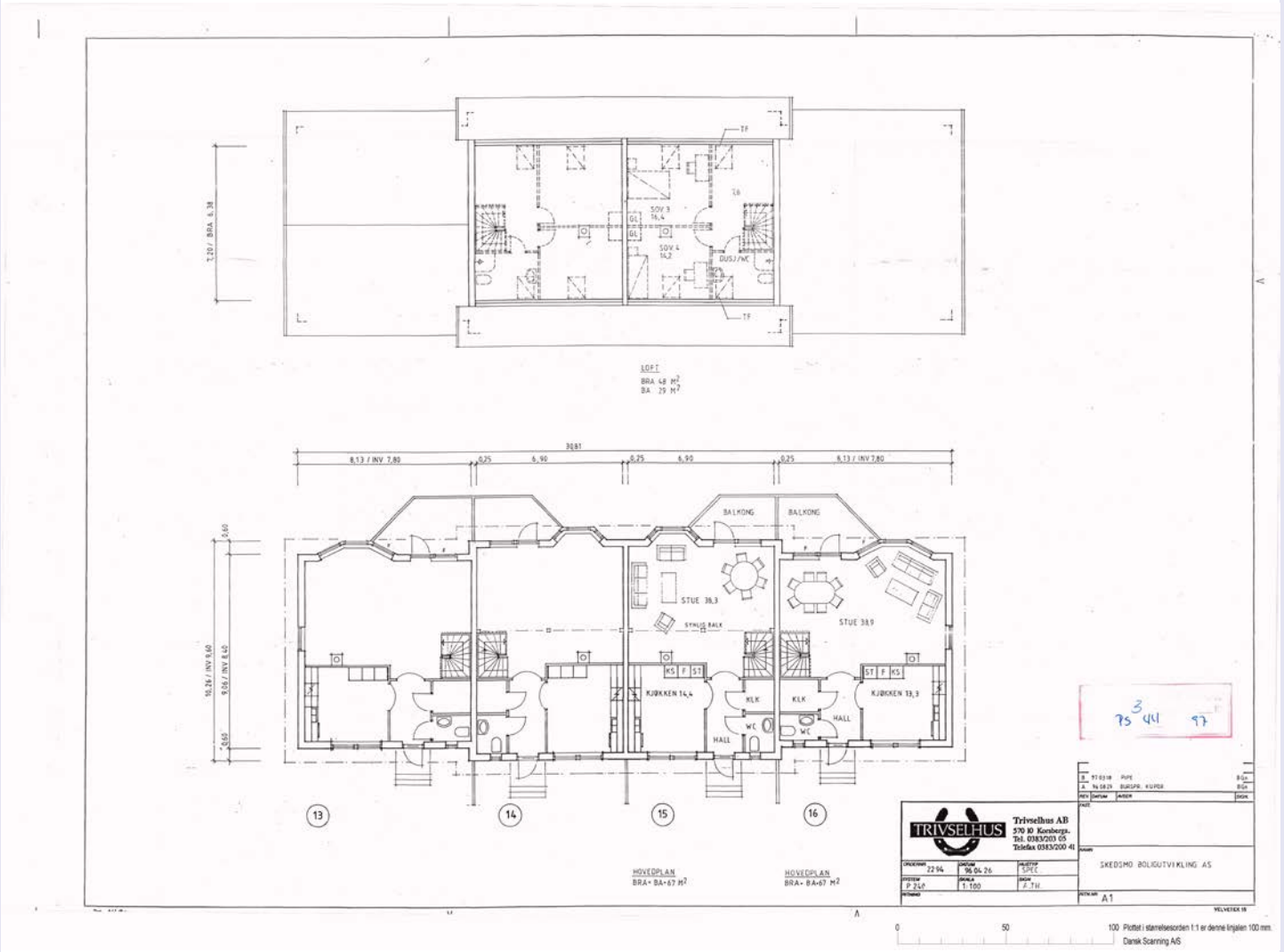
ANMERKNINGER:
Hus nr. skilt må monteres omgående. Det må sendes inn reviderte tegninger av kjeller og fasade. I nr. 40 mangler det ventil i veggen på et rom i underetasjen. Tilbakefylling/fall fra bygning må justeres en del. Fundamentering av balkonger er ikke utført - må utføres innen 15.07.98. Balkonger/terrasse må skilles med B30 konstruksjon mellom leilighetene - dette innen 15.07.98. 2. etasje er ikke innredet. Det må fremlegges statiske beregninger som viser at dimensjonen for taksteinslektene tilfredsstiller kravene i henhold til Norsk Standard. Enkelte boder er ikke ventilert. Skorstein er ikke kontrollert.
GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 06.04.99.

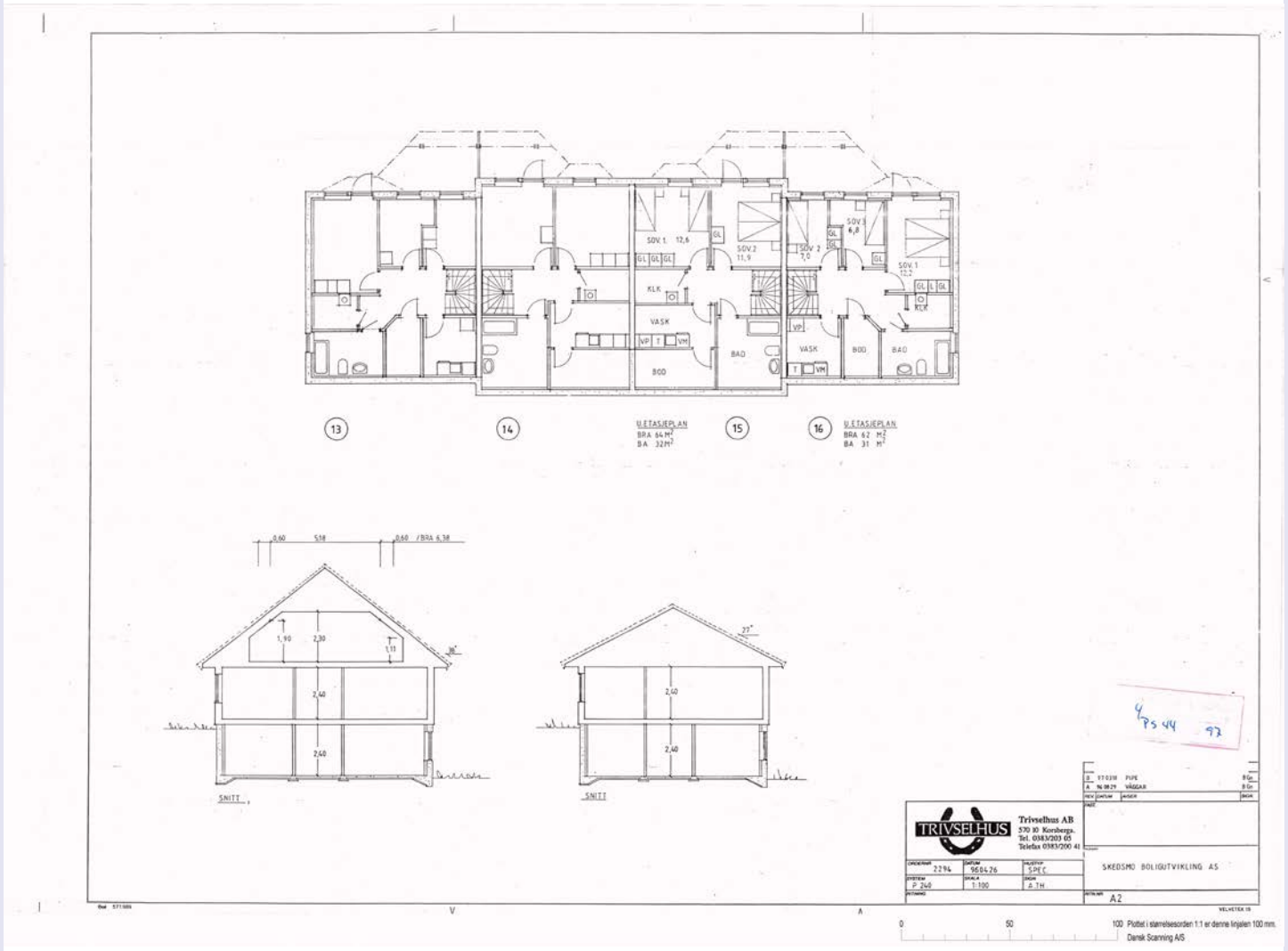
Skedsmo Bygningsråd, den 28. juni 1998

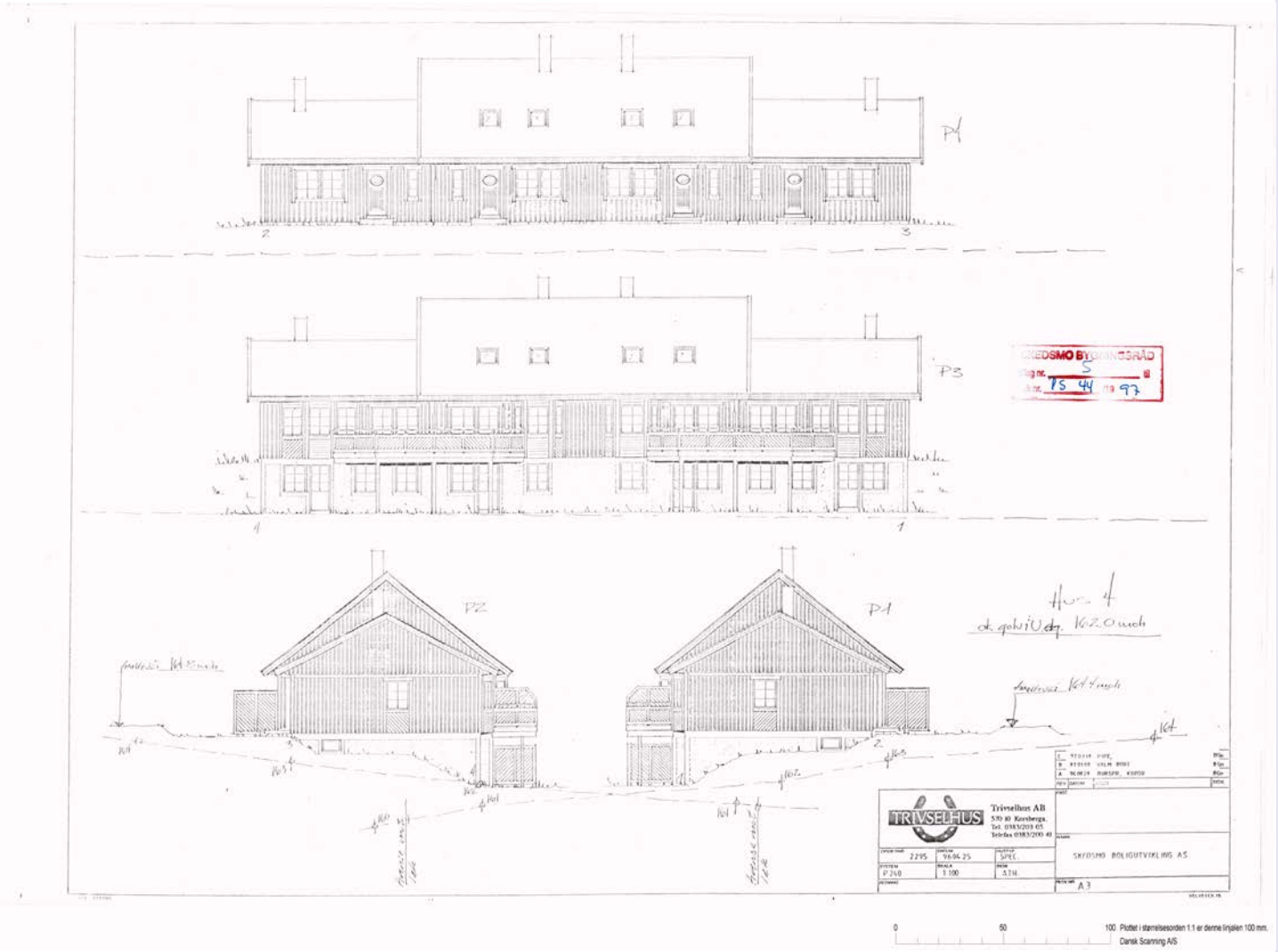
for Jarle Amundsen
Konst. Bygningssjef

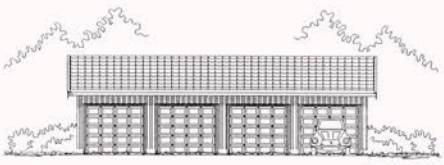
Kopi: Driftsavdelingen
Oppmålingsseksjonen
Feiermesteren
Ansvarshavende
Sanitærinstallatør

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefax:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Jonas Liesgt. 18 2000 Lillestrøm	63 89 01 00	63 89 05 90	7101.05.02572	0805 5348503

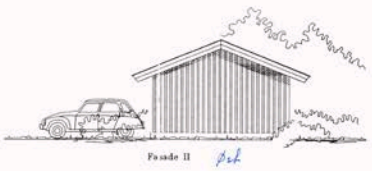

LOFT
BRA 48 M²
BA 29 M²
SOV 3
16,4
SOV 4
14,2
DUSJ/WC
TF
GL
LB
7,20 / BRA 6,38
30,81
8,13 / INV 7,80
0,25
6,90
6,90
6,13 / INV 7,80
BALKONG
BALKONG
STUE 38,3
STUE 38,9
STYLIG BALK
KJØKKEN 14,4
KJØKKEN 13,3
KLK
KLK
HALL
HALL
WC
WC
KS
F
ST
10,26 / INV 9,60
9,06 / INV 8,40
0,60
0,60
13
14
15
16
HOVEDPLAN
BRA= BA=67 M²
HOVEDPLAN
BRA= BA=67 M²
3
75 44 97
TRIVSELHUS
Trivselhus AB
570 10 Korsberga.
Tel. 0383/203 05
Telefax 0383/200 41
SKEDSMO BOLIGUTVIKLING AS
A1
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SOV 1. 12,6
SOV 2 11,9
SOV 2 7,9
SOV 3 6,8
SOV 1 12,2
KLK
VASK
VP
VM
BAD
BOD
13
14
U.ETASJEPLAN
BRA 64 M²
BA 32M²
15
16
U.ETASJEPLAN
BRA 62 M²
BA 31 M²
0,60
5,18
0,60
/BRA 6,38
1,90
2,30
1,11
38°
2,40
2,40
SNITT
27°
2,60
2,40
SNITT
TRIVSELHUS
Trivselhus AB
570 10 Korsberga.
Tel. 0383/203 05
Telefax 0383/200 41
2294
960426
SPEC
P 240
1:100
A TH
SKEDSMO BOLIGUTVIKLING AS
A2
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

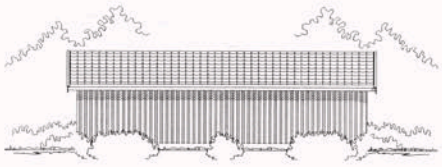

P4
P3
P2
P1
Hus 4
TRIVSELHUS
Trivselhus AB
SKYDSMO BOLIGUTVIKLING AS
A3
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Fasade I



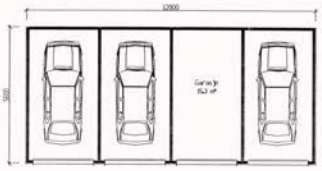
Fasade II



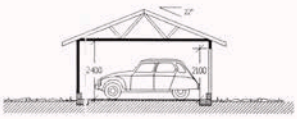
Fasade III



Fasade IV



Plan



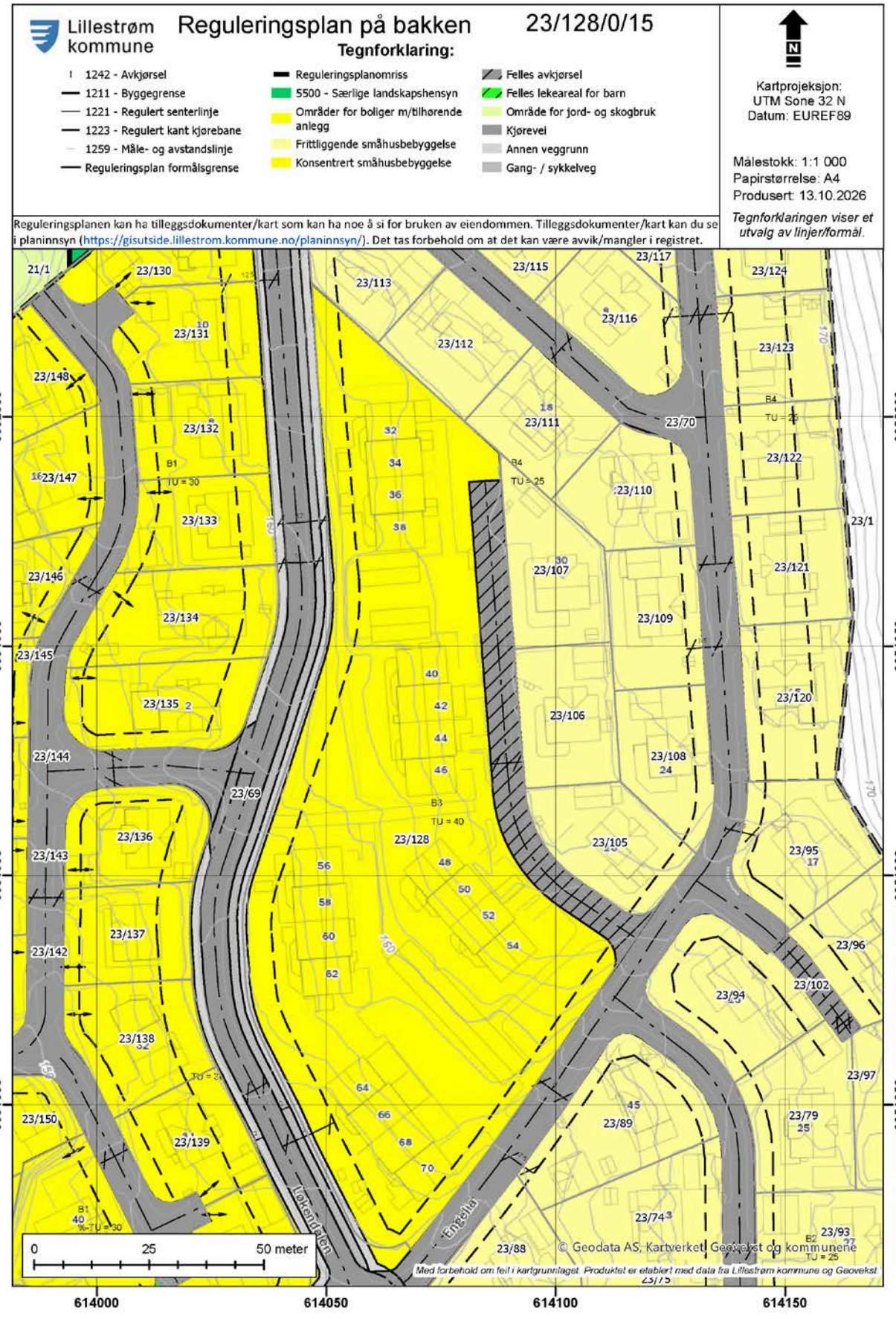
Snitt

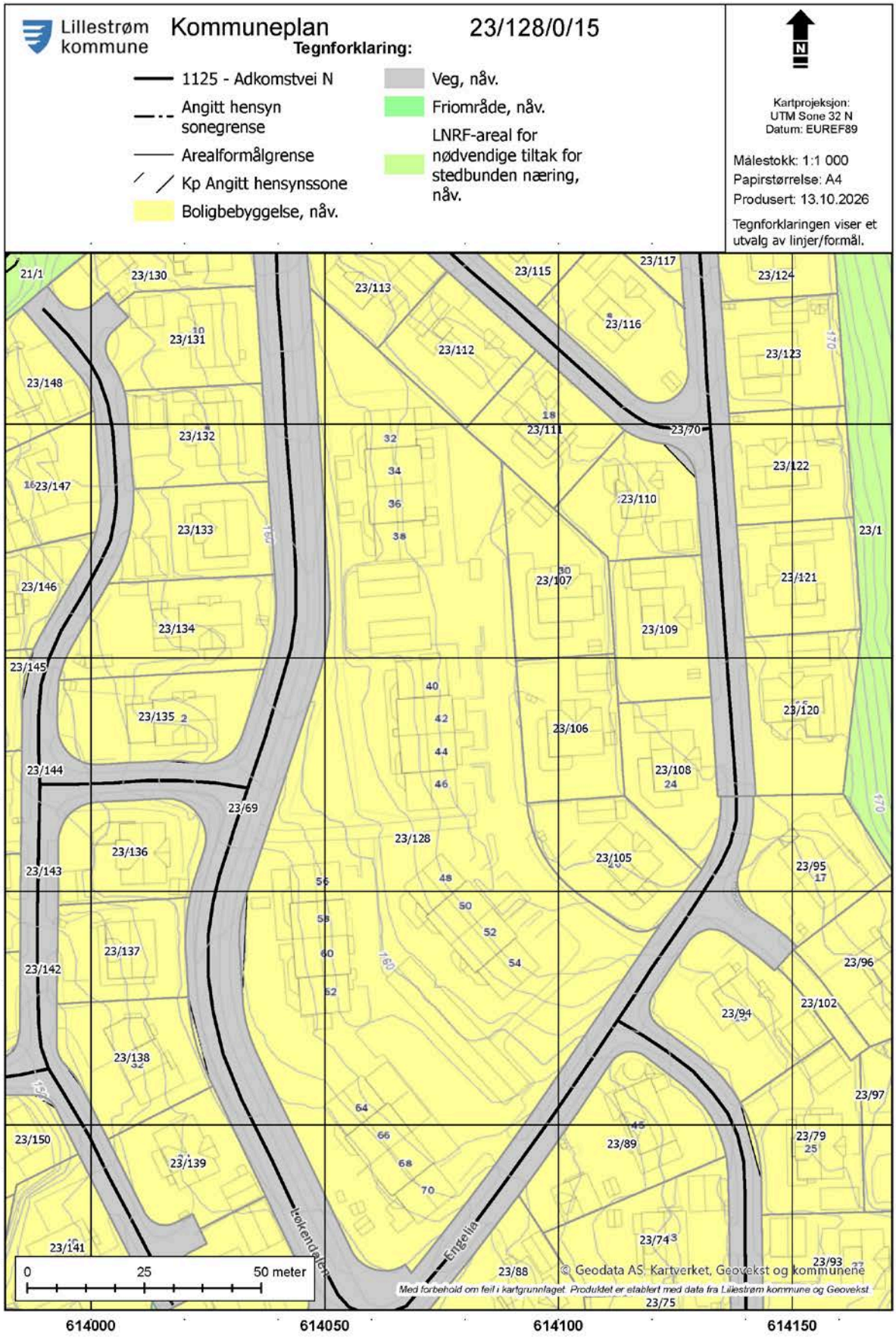
MOTTATT
12 OKT. 2009

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bygn. 3 DS
Gnr/Bnr 67/1158

Engelia Borettslag Engelia 34, 2019 Skedsmokorset	Plan, fasade, snitt
	Dato 21.8.00 Tegn. sas Godkj.
	Målestokk 1:100 Tegn. nr. 000000-01 Rev.

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
23/128/0/15
Tegnforklaring:
1242 - Avkjørsel
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsplanomriss
5500 - Særlige landskapshensyn
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Område for jord- og skogbruk
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
6652000
6651950
6651900
6651850
614000
614050
614100
614150
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
23/128/0/15
Tegnforklaring:
1125 - Adkomstvei N
Angitt hensyn sonegrense
Arealformålgrense
Kp Angitt hensynssone
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6652000
6651950
6651900
6651850
614000
614050
614100
614150
0
25
50 meter
Engelia
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-23/128/0/15, Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	05.10.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	05.10.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

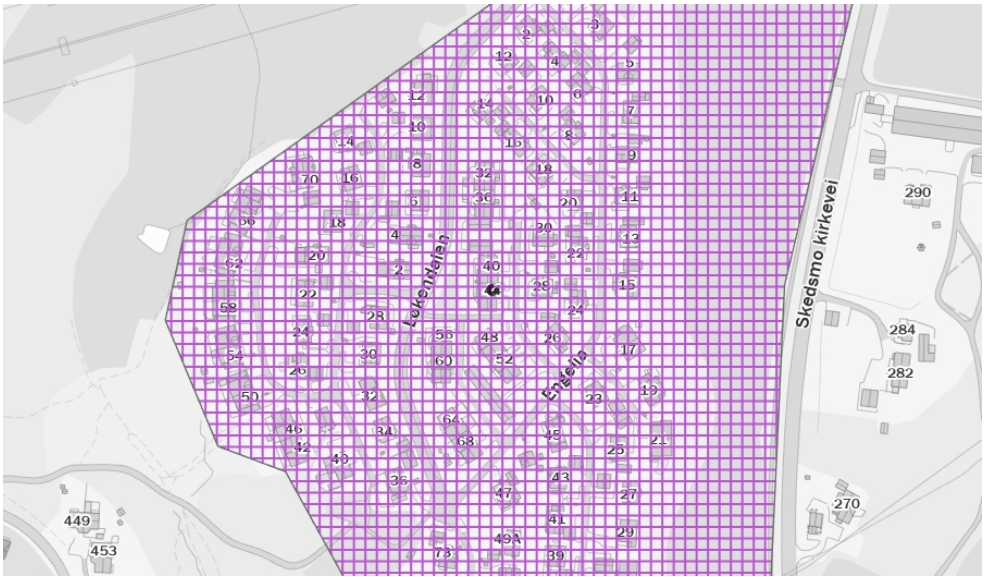
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.1 km
Flomfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.10.2026	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.10.2026	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	3.9 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	17.7 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Forurenset grunn

Sist sjekket:	05.10.2026			
Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



Tegnforklaring

Lite/ikke forurenset

Mistanke om forurensning

Akseptabel forurensning

Ikke akseptabel forurensning

Beskrivelse

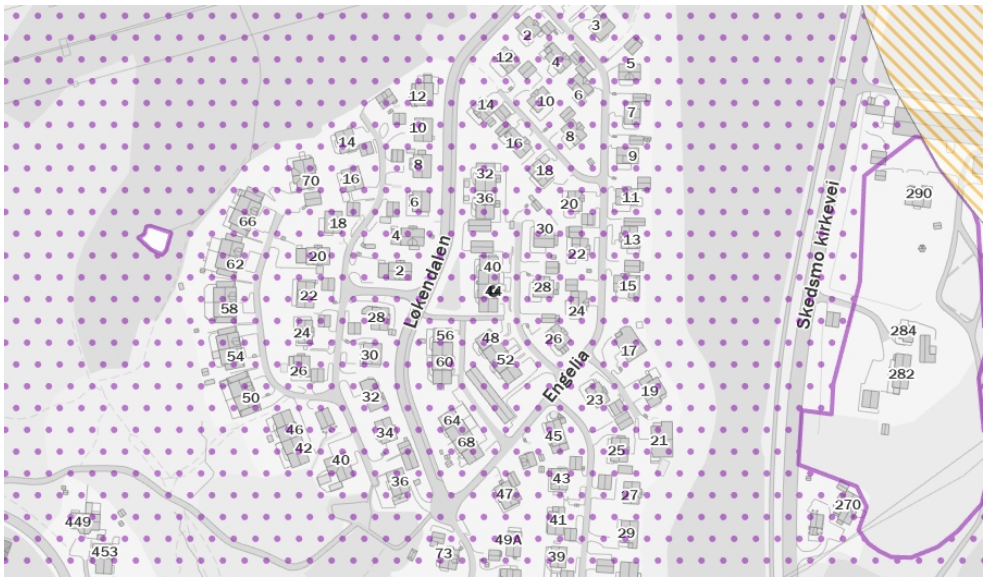
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

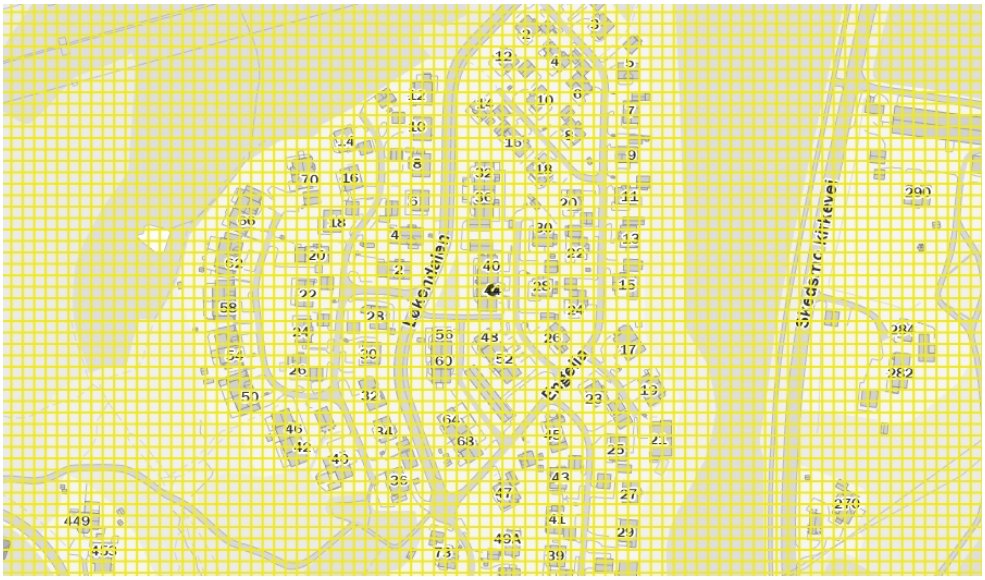
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 128, Seksjonsnr 15	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Engelia 44, gatenr 16260	**Grunnkrets:**	418	Kjeller 18
(fra bruksenhet)	2019 Skedsmokorset	**Valgkrets:**	4	Holt/Vestvollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060101	Skedsmo
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.10.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	132/2 620
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	9 543,3 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:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
18487	03 - Fylkesmann	Løken gård	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	13.07.2022		
Oppdatert:	17.07.2024	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=18487	

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	3205/23/128	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/23/128/0/1	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/2	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/3	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/4	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/5	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/6	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/7	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/8	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/9	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/10	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/11	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/12	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/13	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/14	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/15	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/16	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/17	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/18	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/19	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/20	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/23/128	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/23/128/0/1	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/2	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/3	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/4	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/5	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/6	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/7	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/8	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/9	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/10	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/11	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/12	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/13	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/14	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/15	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/16	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/17	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/18	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/19	0,0
			Mottaker	3205/23/128/0/20	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Engelia 44	Bolig	170,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.06.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	10.03.1998
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.06.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22249045			Antall etasjer:	3

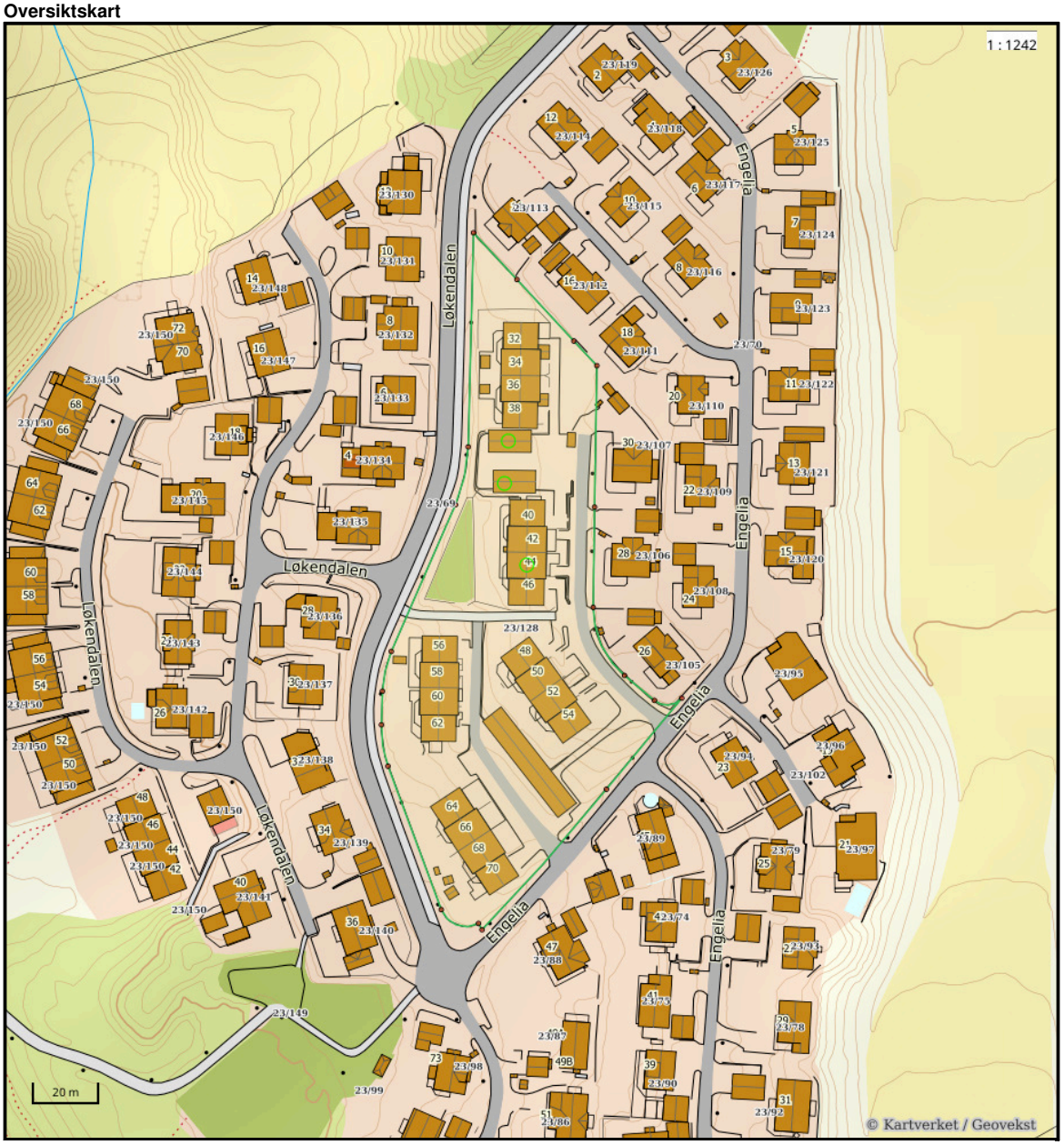
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		63,0		63,0			
H01	1	65,0		65,0			
L01		42,0		42,0			

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: 9 543,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 900,07	614 033,40	48,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 651 946,17	614 048,71	18,16m	Terrengmålt	13	-46,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 651 964,07	614 051,00	65,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 652 029,06	614 046,73	19,39m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 652 016,09	614 061,14	25,50m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 651 999,02	614 080,09	10,20m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 651 992,20	614 087,68	42,94m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 651 949,38	614 090,94	30,49m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 651 918,98	614 093,26	23,58m	Terrengmålt	13	-26,49	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 651 899,19	614 104,60	11,81m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 651 892,47	614 114,31	9,27m	Terrengmålt	13	-6,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 651 893,87	614 122,57	35,97m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 651 864,22	614 102,21	56,94m	Terrengmålt	13	545,87	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 651 818,37	614 068,48	2,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 651 820,09	614 067,23	13,66m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 651 823,31	614 055,61	46,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 651 865,17	614 035,55	12,85m	Terrengmålt	13	32,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 651 877,54	614 032,36	10,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 651 887,79	614 031,78	12,46m	Terrengmålt	13	32,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

Returneres til:
DnB Eiendomsmegling AS
Pb. 19

2001 Lillestrøm

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
14 OKT. 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 15961

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
[illegible]	[illegible]smo	23	128	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Kristoffer N. Løken	

Doknr: 15961 Tinglyst: 14.10.1997 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	B	132	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	132	11	B	130	21			31			41			51		
2	B	132	12	B	130	22			32			42			52		
3	B	130	13	B	132	23			33			43			53		
4	B	130	14	B	132	24			34			44			54		
5	B	132	15	B	130	25			35			45			55		
6	B	132	16	B	130	26			36			46			56		
7	B	130	17	B	132	27			37			47			57		
8	B	130	18	B	132	28			38			48			58		
9	B	132	19	B	130	29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
						Sum tellere: 2620			= nevner: 2620								

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
13/10-94	[signature]

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Returneres til:

DnB Eiendomsmegling AS
Pb. 19

2001 Lillestrøm

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
14 OKT. 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 15961

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0231	Skedsmo	23	128	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
03 06 36	Kristoffer M. Løken	1/1

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	130	11	B	132	21			31			41			51		
2	B	132	12	B	130	22			32			42			52		
3	B	132	13	B	130	23			33			43			53		
4	B	130	14	B	132	24			34			44			54		
5	B	130	15	B	132	25			35			45			55		
6	B	132	16	B	130	26			36			46			56		
7	B	132	17	B	130	27			37			47			57		
8	B	130	18	B	132	28			38			48			58		
9	B	130	19	B	132	29			39			49			59		
10	B	132	20	B	130	30			40			50			60		

Sum tellere: 2620 = nevner: 2620

Rekv./+

757,--

14.10.97

Kr. 757,-
14.10.97.00.

4. Supplerende tekst [6]

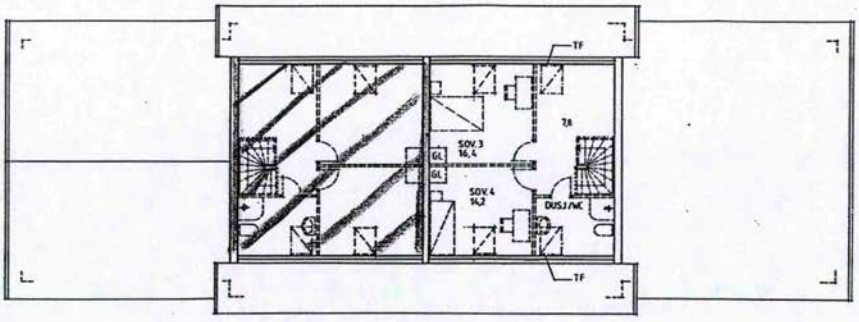
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

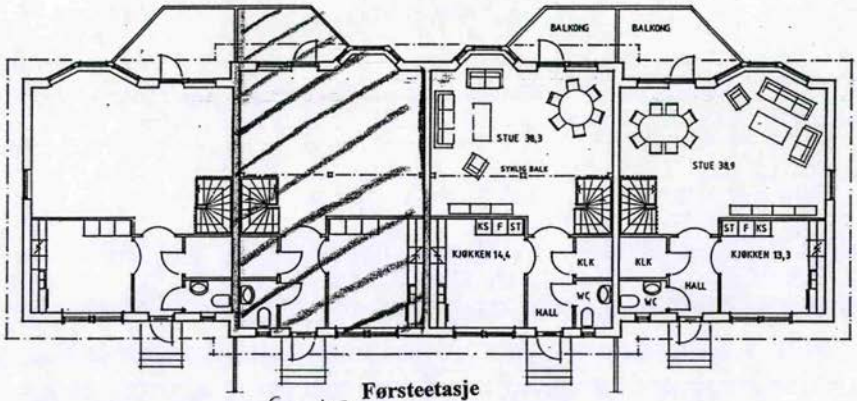
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

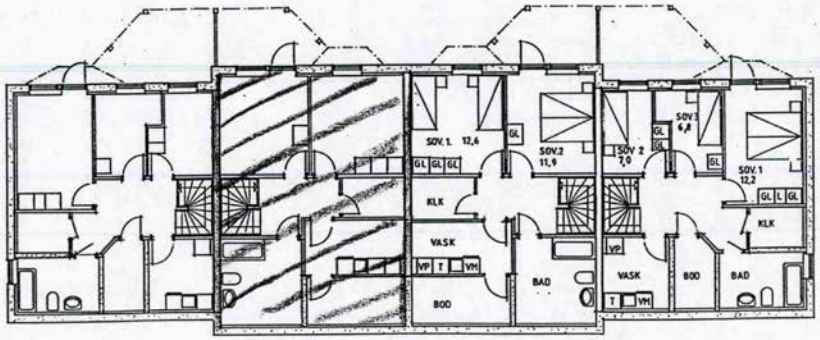
Gnr. 23, bnr. 128, seksjon nr: 15 i Skedsmo



Snr. 15 **Loftsetasje**



Snr. 15 **Førsteetasje**



Snr. 15 **Underetasje**

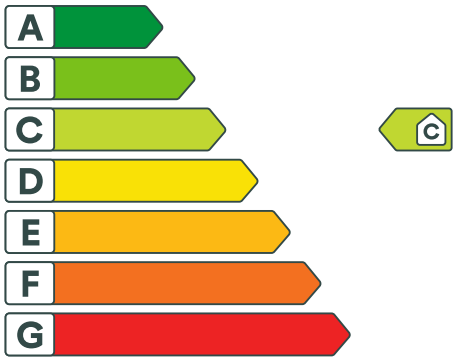

Gnr. 23,
bnr. 128,
snr. 1 - 20
i Skedsmo
17
18
19
20
8G
10 P
S
13
14
15
16
1
2
3
4
9
10
11
12
S
S
12G
10 P
5
6
7
8
N

enova

Energiattest



Adresse	
Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377896**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22249045**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **177,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
151,77

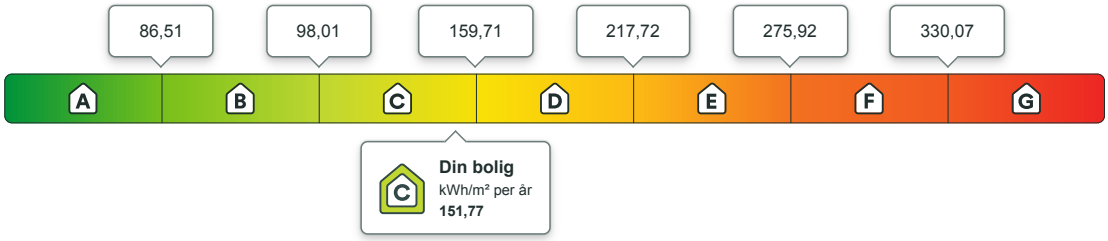
Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
30 761,60	**165,81**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET

Detaljering

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

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



Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 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: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Engelia 44, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23, bnr 128, snr 15, , i Engelia Boligsameie med orgnr.: 998711428 i Lillestrøm kommune.
Oppdragsnr. 6041260544

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260544
Sist oppdatert 06.11.2026

Madeleine Aursøy Larsson
eiendomsmegler

Telefon: 924 84 558
E-post: madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet