

PROAKTIV

Perfekt familiebolig over tre plan med moderne standard og gode kvaliteter

Attraktivt og svært barnevennlig område på Skedsmokorset



ENGELIA 6



SKEDSMOKORSET LØKENDALEN

Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Engelia 6, 2019
SKEDSMOKORSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 23, bnr. 117, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 8.990.000,-

Omkostninger: 243.740,-

Totalpris: 9.233.740,-

Kommunale avgifter: 24.887,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1998

Soverom: 4

BRA: 253 m²

BRA-i: 218 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
på egen gårdsplass.
Elbil-lader er etablert.

Tomt: 602.7 m²

Etasje: 3

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	21	22	28
Fasade/ute	Entré	Stue/kjøkken	Baderom
32	40	42	46
Soverom	Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
52	107		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Ingen over, ingen ved siden!
Topp service fra A til Å!”

Guro Hovind Berntsen

“Lasse kan sterkt anbefales!”

“Meget ryddig og profesjonell. Strålende kommunikasjon under hele prosessen. Alle møter med megler og fotograf var presise og ærlige. Lasse kan sterkt anbefales.”

Andreas Sørby Nilsen

“Tilgjengelig, hyggelig,
imøtekommende, profesjonell.
Dyktig.”

Renathe Bjørnøy Randem

“Grundig i prosessen”

“Grundig i prosessen til og med overdragelsen og sluttoppgjøret. Kjøper fikk inntrykk av at megleren også tok vare på de i hele prosessen. Rask på ved endringer underveis. Fleksibel med hensyn til blant annet endringer i salgsoppgaver etc. Jovial og ikke en typisk "megler", men en som kunne sette seg inn i selgers måte å resonnerer på.”

Erik Einar Rundgren

“Utrolig profesjonell og dyktig
megler!”

“Er veldig fornøyd med hele prosessen! Fra start til mål! Vi har fått god og tett oppfølging fra megler og han var alltid tilgjengelig for å svare på spørsmål. Salgsprosessen gikk raskt og vi fikk solgt raskt. Vi er veldig godt fornøyd og anbefaler dere og megler Lasse Ullereng på vårt sterkeste! Utrolig profesjonell og dyktig megler!”

Runar Svorkmo

“Jeg kommer alltid til å benytte
meg av Lasse som megler ved
egne salg i fremtiden.”

“Jeg kan anbefale Lasse på det sterkeste til alle mine venner og bekjente. Jeg kommer alltid til å benytte meg av han som megler ved egne salg i fremtiden. Han er veldig profesjonell, har god kunnskap og hadde god oppfølging gjennom hele prosessen.”

Millie Marie Svartrud

“Har aldri opplevd slik høy
servicegrad noe annet sted.”

Hedda Mørkved Blom

“Lasse skilte seg ut”

“Hadde 4 meglere på befaring, men Lasse skilte seg ut, han var godt forberedt, positiv, men realistisk og fikk inntrykk av en dyktig og genuin megler. Han var alltid tilgjengelig og absolutt en trygg megler å ha med seg på mitt første boligsalg. Salg gikk over forventning i et ganske labert marked, og sitter igjen storfornøyd med salget og prosessen rundt”

Martine Stefania Bergkvist

“Jeg er meget fornøyd med en
salgsprosess som var
førsteklasses fra A til Å.”

“Lasse er en hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler, og prosessen med å selge gikk både knirkefritt og gav en bedre pris enn jeg hadde forventet.”

Anders Nordli

“Alt gikk som planlagt og bra
gjennomført med god info hele
veien”

Bjørn Josten

“Trygt, effektivt og ryddig.”

Skule Guttorm Ernten

”

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

**Salgsleder/Eiendomsmegler
MNEF/Partner:** Lasse Ullereng



Lasse Ullereng
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 959 11 668
E-post: lu@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

BOLIGDRØMMEN I ENGELIA 6

I sin karriere har Lasse bidratt til at kontorene han har jobbet på har hatt svært høy kundetilfredshet. Selv ligger han helt i toppen av kjedens egne målinger når kundenes tilbakemeldinger summeres opp. Det skyldes at han bruker mye tid på hvert eneste oppdrag og alle oppdragsgivere. Han forteller hva han skal gjøre. Og han gjør det han har sagt han skal gjøre.

Det er forskjell på å spille ludo og å spille sjakk. I det første spillet er det flaks og uflaks som bestemmer. I sjakk vinner den som har den beste planen, den som til enhver tid gjør de rette trekkene. For Lasse er det å megle boliger som å spille sjakk. Han overlater ingenting til tilfeldighetene.

Huset i nr. 6 ligger attraktivt til i Løkendalen på Skedsmokorset. Nabolaget er meget barnevennlig og svært populært hvor husene svært sjeldent skifter eier.

Perfekt familiebolig på Skedsmokorset i attraktive Engelia 6. Her flytter man til et populært boligstrøk i trygge omgivelser med god logistikk. Kort vei til skole, barnehage og turområder, samtidig nærhet til sentrum og byliv.

Boligen ble oppført på slutten av 90-tallet, men fremstår i dag som en moderne og velholdt bolig med gjennomgående oppgradert standard og smarte løsninger.

Blant oppgraderingene finner man kjøkken fra 2015, to bad fra 2019, terrasse fra 2021 samt flere overflateoppgraderinger i 2019 og 2023.

God planløsning over tre etasjer med bl.a. fem soverom, tre delikate bad, stuer i hver etasje, stort kjøkken- og stueareal i hovedetasjen og godt med lagringsplass. Egen inngang til kjelleretasjen. Videre er det nydelige uteplasser vendt mot sydvest og dobbelgarasje med lader.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Lasse Ullereng

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / Område: Skedsmokorset/Løkendalen

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

Beliggenhet

Huset i Engelia 6 ligger attraktivt til i Løkendalen på Skedsmokorset. Nabolaget er meget barnevennlig og svært populært hvor husene svært sjeldent skifter eier. Dette gjør området attraktivt for både barnefamilier og andre som ønsker å etablere seg i et stabilt og godt bomiljø.

Løkendalen er et perfekt område for familier med barn, grunnet den korte avstanden til skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Med den sentrale beliggenheten, tar man seg også raskt ut på E6-aksen, hvor du kommer deg til Oslo på ca. 20 minutter og Gardermoen på 25 minutter. En kort kjøretur unna kan du finne starten på milevis av langrennsløyper innover Nordmarka som preppes om vinteren. Fiskevann og badevann i Tæruddalen ligger en tursti unna skoggrensa og lokker badeglade mennesker når solen steker. Det er alpinbakke på Tuterud og ridesenter ved Skedsmo kirke. 5 minutters kjøretur til Skedsmo senter. Huset



OFFENTLIG TRANSPORT

Skedsmo kirke Linje 360	4 min 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	6 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	20 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 23.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	15 min 1.4 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	16 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	20 min
Apotek 1 Holt Vestvollen	15 min

SPORT

Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg Ballspill	11 min 0.9 km
Sten - Tærud kunstgressbane - 11'er Fotball	12 min 0.9 km
SATS Skedsmokorset	20 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sten-Tærud Skole - Lillestrøm Kom...	9 min
St1 Lading Skedsmovollen Øst	12 min



passer perfekt for de som ønsker å bo sentralt, samtidig som man bor tilbaketrukket med gode oppvekstvilkår for barna.

For de med barn er det kort vei til flere skoler og barnehager. Kort vei til Holthagen barnehage, Toppen barnehage og Mamma Mia barnehage. Videre er det kort avstand til Sten-Tærud barneskole, Kjeller skole, nye Kjellervolla skole og Brånås skole. Av videregående skoler ligger Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen i området. OsloMet ligger

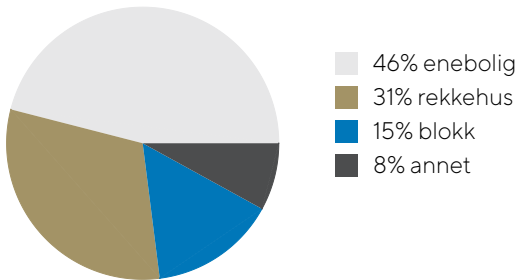


kun en 5 minutters kjøretur unna boligen og kan tilby et bredspektret studietilbud.

En liten kjøretur fra inngangsdøren så står man midt oppi et av kommunens flotteste turområder i Tæruddalen. Her er det noe for alle, enten om man ønsker rolige rusleturer eller spreke løpeturer. Tæruddalen er for mange innfallsport til Romeriksåsene fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype (4,3 km) med forbindelse videre innover i Romeriksåsene via Ringdalshytta. For de som liker alpint, har man muligheter for dette både i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Kanskje du heller vil teste skøytekunnskapene i Skedsmo ishall? Ishallen ligger kun 5 minutter unna og benyttes både til ishockey og kunstløp fra september til påske. Dette er et meget barnevennlig område og det er også nærhet til fotballbane, ballbinge, grus - og gressbaner på Skedsmostadion og flott lekeplass ved Åsenhagen skole.

Skulle været forhindre utendørstreningen, er det ikke langt til Avancia Sport Center eller Fresh Fitness, begge beliggende på Skedsmokorset. Hva med et slag golf? Med bil tar det kun 6 minutter til nærmeste golfbane på Hauger med 18 hulls bane og driving range.

BOLIGMASSE



Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og drivingrange. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion, og på Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleyballbane.

Skedsmo Senter ligger ca. 5 minutter unna og har i de siste årene blitt betydelig oppgradert med 23 nye butikker og større arealer på eksisterende butikker. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, kjøreskole, helsekost, vinmonopol, flere restauranter og klesbutikker. Til den daglige handelen har du både Meny, Kiwi og Rema 1000 kun 5 minutter unna med bilen.

Flere butikker ligger i den oversiktlige og kompakte bykjernen, sentrert rundt Lillestrøm Torv. Kombinasjonen av shoppingsenter og mange små spesialbutikker gjør en handletur i Lillestrøm til en trivelig opplevelse. Her finner du et stort og fristende utvalg av butikker fra de små og spesialiserte til handlesenteret på Lillestrøm Torv med over 60 butikker samlet under samme tak. Dersom man ønsker flere shoppingmuligheter er det kun en kort kjøretur til Strømmen Storsenter, der man finner ett av Norges største handlesenter med rundt 200 butikker og spisesteder.

Nærmeste bussholdeplass er "Skedsmo kirke" og ligger i gangavstand fra boligen. Togstasjon og bussterminal i Lillestrøm.

SKOLER

Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	12 min 1.1 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	6 min 3.4 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	7 min 4.1 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	9 min 4.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 4.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	9 min 4.6 km

BARNEHAGER

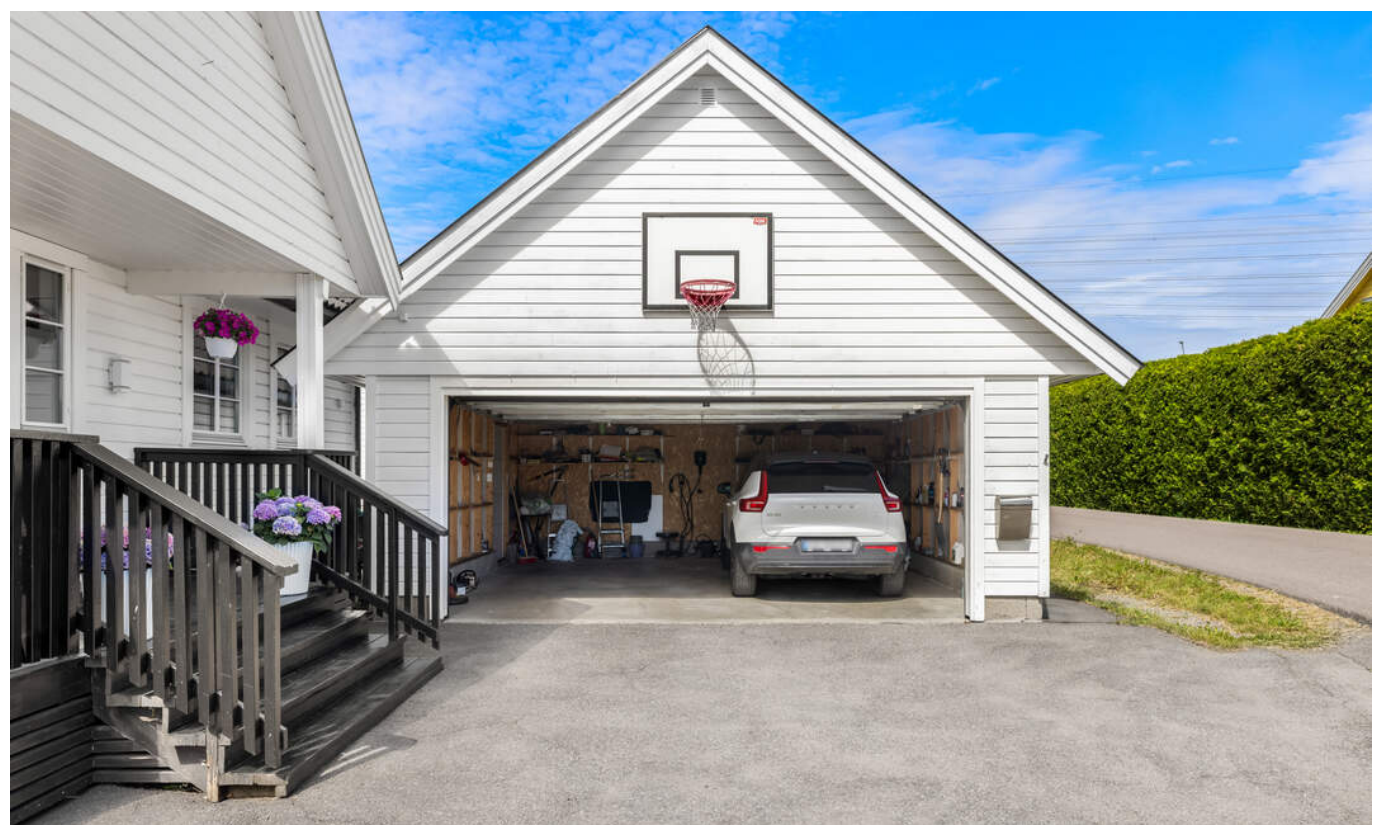
Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 104 barn	12 min 1 km
Toppen barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 1.1 km













Velkommen inn!

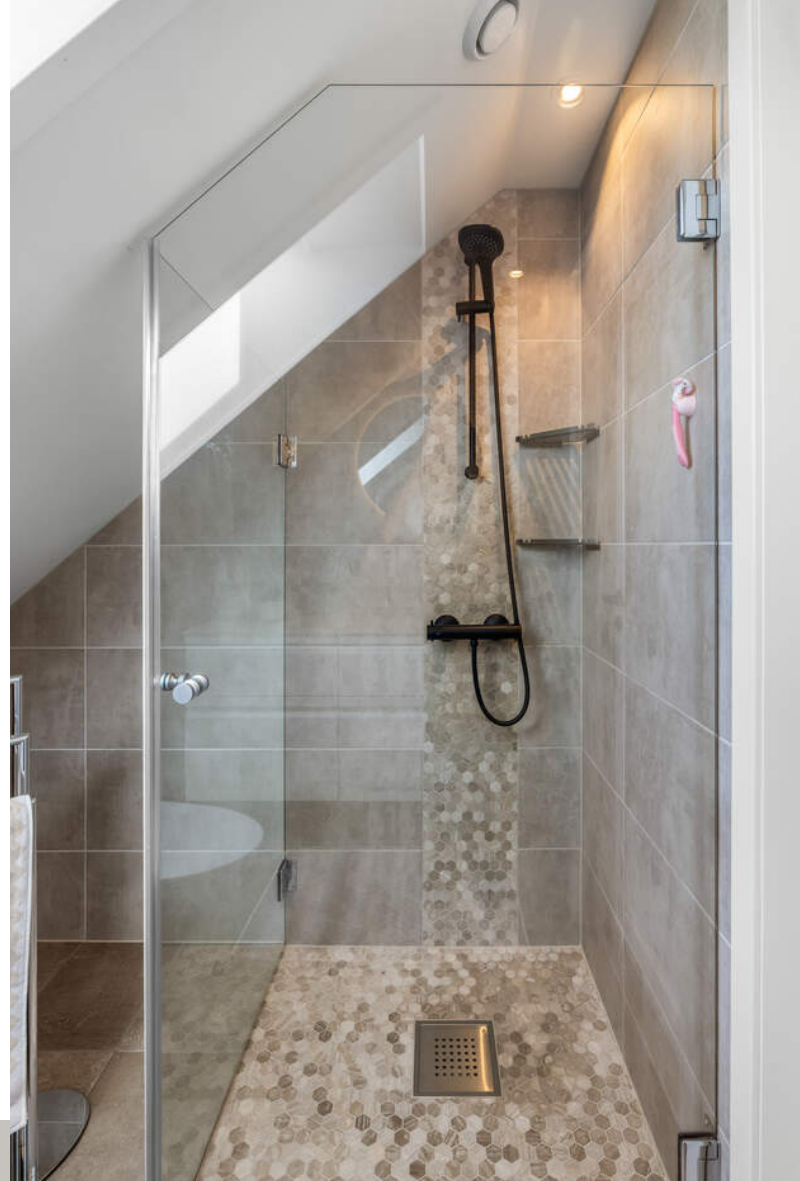


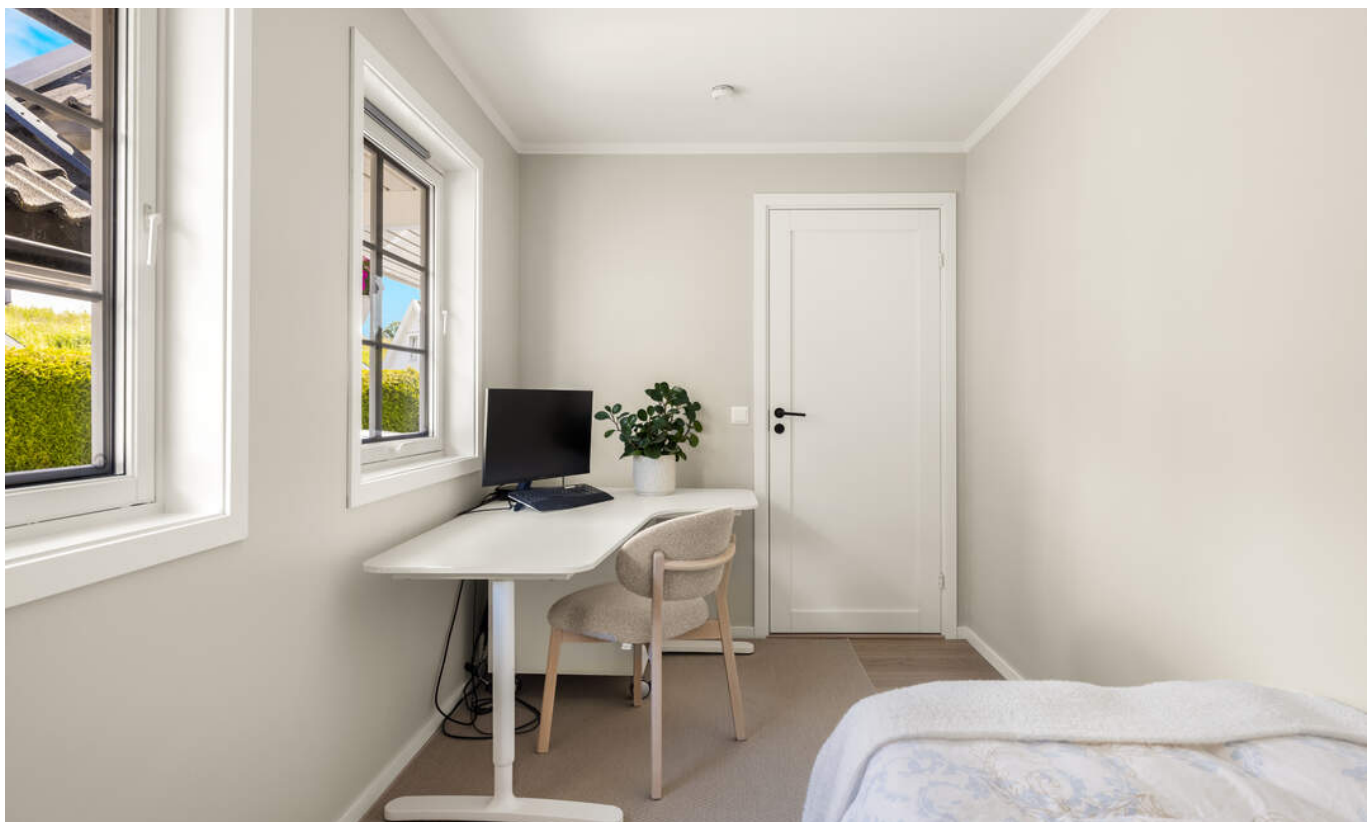


















PLANTEGNINGER



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass. Elbil-lader er etablert.

Tomtestørrelse

602 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen i Engelia 6 ligger på en attraktiv hjørnetomt med flotte uteplasser vendt mot sydvest. Her kan du nyte en usjenert hage og en stor terrasse med svært gode solforhold gjennom store deler av dagen – et herlig sted for hyggelige sammenkomster året rundt.

Terrassen, som ble etablert i 2021, måler ca. 27 kvm og har moderne spilerekkverk, tredekke og god plass til både grill og utelounge. Terrassen er også utstyrt med doble utendørs stikkontakter, veggmontert belysning og trapp med adkomst til hagen. Hagen er lettstelt og pent opparbeidet med plenareal, tett hekk og flere blomsterbedd.

I front av huset er det asfaltert innkjørsel, frittstående dobbelgarasje og overbygd inngangsparti på ca. 5 kvm. På siden av huset, mot syd, er det etablert egen nedgang til kjelleretasjen.

Huset ble beiset i 2019.

Eiendommen eier 1/23-del av lekeplassen ved innkjøringen til Løkendalen/Engelia via et realsameie bestående av 23 boliger nært lekeplassen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Ved enkel nivellering av:
Stue 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm. Det er registrert 13,2cm igjennom 1. etasje.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.
- Terrassedør: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.
- Rom under terreng: Det er registrert bruk av plast/dampspærre i innvendig vegg under terreng, noe som anses som feil materialbruk og en kjent risikokonstruksjon. Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova.
- Innvendig trapp fra 1. etasje til kjeller: Trapp med bruksslitasje.
- Innvendige dører: Enkelte dører i kjeller tar i karm.
- Bad i 2. etasje: Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm.
- Bad i 1. etasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og på slukløsningen.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Vær oppmerksom på;
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Bygningssakskyndig

Jo Henrik Stigen (befaringsdato: Mandag, 15. juni 2026)

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende;
Kjeller: entré, bad, bod, garderobe, stue(se kommentar ferdigattest), soverom(ikke godkjent som varig oppholdsrom) og trapperom.
1. etasje: bad, kjøkken, entré, stue og soverom/kontor.
2. etasje: stue, bad, bod og tre soverom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

1. etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

2. etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 32 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Ca. 16 kvm i 2. etasje er ikke målverdig areal. Gulvareal er ca. 66 kvm.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Innbydende inngangsparti utenfor huset med bred trapp og tilhørende terrasse med takoverbygg. Velkomstterrassen har utebelysning på vegg og det er praktisk el-lås på ytterdøren, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag.

Over dørstokken venter en flott entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det lagt nyere flis på gulvet med underliggende varme, og overflatene er malt i moderne og lune farger. Entreen har plass til garderobeskap, samt to innganger inn til oppholdsrommet, begge med glassdører som sikrer god støyreduksjon og temperaturkontroll.

Entreen leder videre inn til boligens sosiale rom - stuen og kjøkkenet som fungerer i en åpen løsning, men samtidig er skjermet og tilbaketrukket fra hverandre. Det trivelige oppholdsrommet har plass til langbord som kan dukes til fest, og den lune sofakroken innbyr til trivelige filmkvelder. De store vinduene sikrer godt med dagslys, og det er doble fløydører ut til terrassen og hagen. Overflatene i oppholdsrommet er holdt i nøytrale, men tidsriktige farger, og det er lagt nyere parkett fra 2015. Stuen har varmepumpe fra 2020 og en flott peisovn.

Boligen har en sosial og praktisk løsning mellom stue og kjøkken, noe som gir plass til flere kokker og hyggelige familieaktiviteter. Kjøkkenet er fra 2015 og har en klassisk og pen innredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. Det er tidløse fliser på veggene og downlights i himlingen. Kjøkkenet byr også på smarte oppbevaringsløsninger, blant annet en praktisk sjalusidør som gjør det mulig å ha kjøkkenapparater lett tilgjengelig på benkeplaten, samtidig som de enkelt kan skjules når de ikke er i bruk. Videre er kjøkkenet komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

I inngangsetasjen ligger et kombinert bad og vaskerom som ble pusset opp i 2015/2016. Badet har mørke gulvfliser med varmekabler, hvite veggfliser og downlights i taket. Innredningen består av et underskap, servant, speil med integrert belysning, veggskap og vegghengt toalett. Videre er det dusj med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk.

I 1. etasje ligger ett av husets totalt fem soverom. Dette soverommet har nytt parkettgulv fra 2023, doble vinduer og god plass til seng, garderobe og skrivepult.

2. etasje:
Ytterligere ett bad i 2. etasje, som ble etablert i 2019. Badet har flislagte overflater, store takvinduer og behagelig varme i gulvet. Badet har toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og dusjsone. Et pent baderom som gir en god start på dagen.

I 2. etasje finner man tre gode soverom, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Mellom soverommene og badet er det etablert en liten stue i tilknytning til trappegangen. Rommet gir økt privatliv for familier med barn, og er et glimrende sted hvor barna kan ha venner på besøk.

Kjeller:
Lekkert baderom i kjelleretasjen fra 2019. Badet har flislagte overflater, varme i gulvet og downlights i taket. Komplett utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og badekar med dusj. Varmtvannsbereder å 291 liter datert 2019.

Romslig rom benyttet som soverom(ikke godkjent som varig oppholdsrom) i kjelleretasjen med plass til ønsket soveromsmøblement. I tilknytning til soverommet ligger et praktisk walk-in closet.

I kjelleretasjen ligger også en ekstra stue(godkjent som fremtidig kjellerstue i tegninger), romslig bod og egen inngang via entreen.
Oppvarming
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på badene og i entreene.
Peis i stue og varmepumpe.

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

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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



Modernisering og påkostninger

- Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Nytt kjøkken 2015
 - Hus beiset 2019
 - Bad kjeller nytt i 2019 (dokumentasjon forligger)
 - Bad i loftetasje nytt i 2019 (dokumentasjon foreligger)
 - Bad hovedplan «pusset opp» i 2015/2016 (ikke hugd opp gulv/støp)
 - Gang/entre ny i 2022 , byttet gulvflis med varmekabler , dører (ytterdør/ innedører.
 - Varmepumpe i stue ny i 2020
 - Nye gulv første etasje stue / kjøkken 2015 (parkett)
 - Nye gulv loftetasje og soverom/ kontor første etasje 2023
 - El bil lader i garasje
 - Garasje
 - Ny terrasse 2021

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 34.700 kWh. Boligen er tilknyttet Norges-pris og bundet ut 2026.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 34.700 kWh. Boligen er tilknyttet Norges-pris og bundet ut 2026.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.808.932,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.235.729,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

24.887,- for 2025

Eiendomsskatt

1.596,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Selger opplyser at de har betalt kr. 11610 i husforsikring pr. år.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 04.02.1998. Anmerkninger til attesten:
- Reviderte tegninger må innsendes p.g.a. div. mindre endringer i kjeller.
- Utvendig stoppekranskilt må monteres.
- Noe utv. planeringsarbeid gjenstår.
- Kjellernedgang er sikret, men mangler permanent rekkverk.
- Pipe ikke ferdig. Ildsted må ikke brukes før pipe/ildsted er godkjent.

Det foreligger ferdigattest på oppføring av skorstein datert 03.03.1998, og godkjenning av søknad om godkjenning av ildsted datert 30.07.1999.

Det foreligger tillatelse til tiltak og dispensasjon - nybygg garasje - datert 2012 og ferdigattest nybygg garasje datert 06.07.2026.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1997 for huset og fra 2012 på garasjen.
Det er noen avvik fra original tegninger på boligen.
Avvik som ikke kan sees å være søknadspliktige: Det er åpnet opp deler av vegg mellom stue og kjøkken. Vaskerom og wc i 1.etg er sammenslått til 1 rom. Dør mellom walk-in og bad/vaskerom i kjeller er tettet.
Avvik som trolig skulle vært omsøkt og evt bruksendret: Det er satt inn takvindu på bad i 2.etg.. I opprinnelig godkjente tegninger er rommene i kjeller som i dag benyttes som kjellerstue og soverom, godkjent som "fremt. kjellerstue" og "hobby/redskap". Endringene er ikke søkt bruksendret og godkjennelse av endringen foreligger ikke. Bruksendring fra hobby/redskap og fremtidig kjellerstue til rom for varig opphold er søknadspliktig. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/23/117:
01.10.1997 - Dokumentnr: 15052 - Bestemmelse iflg. skjøte Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om gjensidig rett til vedlikehold av fellesareal m.m.

Kjerneinformasjon

29.04.1997 - Dokumentnr: 5686 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:23 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 401966 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:23 Bnr:117

01.01.2024 - Dokumentnr: 131703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:23 Bnr:117

01.10.1997 - Dokumentnr: 15052 - Bestemmelse iflg. skjøte Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om gjensidig rett til vedlikehold av fellesareal m.m.

29.04.1997 - Dokumentnr: 5686 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:23 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 401966 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:23 Bnr:117

01.01.2024 - Dokumentnr: 131703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:23 Bnr:117

3205/23/129:
01.10.1997 - Dokumentnr: 15052 - Bestemmelse iflg. skjøte Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om gjensidig rett til vedlikehold av fellesareal m.m.

29.04.1997 - Dokumentnr: 5686 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:23 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 401966 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:23 Bnr:117

01.01.2024 - Dokumentnr: 131703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:23 Bnr:117

01.10.1997 - Dokumentnr: 15052 - Bestemmelse iflg. skjøte Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om gjensidig rett til vedlikehold av fellesareal m.m.

29.04.1997 - Dokumentnr: 5686 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:23 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 401966 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:23 Bnr:117

01.01.2024 - Dokumentnr: 131703 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:23 Bnr:117

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger -
frittliggende småhusbebyggelse ved reguleringsplanen T=25.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved
henvendelse til megler.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende
tatt med:
Eiendommen ligger i et område med moderat/lav
aktsomhetsgrad for radon.
Eiendommen og området Løkendalen/Engelia ligger i et
området hvor det mistenkes forurenset grunn - grunnet at
området tilbake i tid var en gårdsfylling. Ved bygge og
gravesaker kan det måtte undersøkes nærmere.
Eiendommen ligger delvis i gul støysone (østsiden av huset) -
strategisk støykartlegging.
I flg. kommunens temakart for marin leire er eiendommen del
av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under
opprinnelig marin grense og med svært stor mulighet for
marin leire. Generelt betyr det at der det finnes marin leire kan
det også i noen tilfeller finnes kvikkleire. Eiendommen er ikke
registrert å ligge i faresoner for kvikkleire, men er i et
aktsomhetsområde.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees
hos megler.

Reguleringskart følger salgsoppgaven. Kjøper bør sette seg
inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være
informasjon som blant annet er styrende for eiendommens
utnyttelse og bruk. For reguleringsmessige spørsmål anbefales
interessenter å ta kontakt med kommunen direkte.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private
stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger
til bygningen. For private fellesledninger er det normalt
solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne
dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert
leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger
har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som
ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være
oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten
dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere
informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de
tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap
om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut
hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom
på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.
Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet
særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra
brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 990 000,00 (Prisantydning)

8 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

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

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

9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
9 233 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet
ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold
om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt
på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer
dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers
klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis
pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,
må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne
sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon
og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell
egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers
egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av
klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er
forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever
tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper
selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet
med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt
til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt
opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre
tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er
viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,
herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig
beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om
kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til
å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan
ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent
med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer,
anbefaler vi at interessenter rådfører seg med
eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel
dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av
avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar
utover det konkret avtalte er da begrenset etter
avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt
boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter
avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers
undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses
som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker
elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Selger opplyser at følgende medfølger i salget: Hvitevarer på kjøkken (stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp). Taklamper på kjøkken. Garderobeskap i gang, hovedetasje. Garderobeskap oppe i loftstue. I kjeller så er det garderobeskap i «walk in» skap og hyller og kjøleskap i kjellerbod.

Kamera på trapp medfølger ikke. Slangetrommel utendørs medfølger ikke.

Eier

Lars Hov

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 890,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) / Overtagelse kr 2 950,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 650,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 23 500,00.

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det

kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Grunnboksdato

Tirsdag, 12. mai 2026

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave
25.6.2026

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET	
Dato for energimerking 29.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-317890
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19333396
Gårdsnummer 23	Bruksnummer 117
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1998	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 225,0 m²	Oppvarmet bruksareal 180,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 134,18 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 145,41 kWh/m²	Totalt levert pr. år 27 705 kWh
--	---



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 23, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 15.06.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 13907-3704

Eiendomsverdi ref nr: BB1946

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 3 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 4 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1998.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG
Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt ytterdør med glassfelt og el- lås.

Utgang fra stue til terrasse med regulv, størrelse er ca. 27m2. Adkomstterrasse ved entre på ca. 5m2.

INNENDIG
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, fliser og teppelagte flater. Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malt panel. Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert

downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk

Bad 1. etasje
Bad med fliser på gulv og vegger fra 2015. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon.

Bad i kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte og mekanisk avtrekk

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 5 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

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

Bereder er plassert på badet i kjeller og er på 291 liter og produksjonsår 2019.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, entreene og fyring med ved samt varmepumpe. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunn er ikke kjent. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 6 av 34

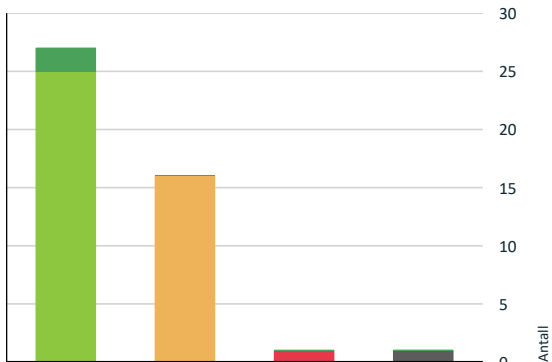
Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Sammendrag av boligens tilstand

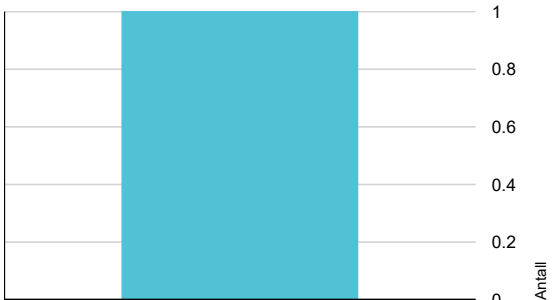
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

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

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

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

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 7 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 8 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1998

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak.

Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.

Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 9 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.

Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust.

Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.

Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Manglende snøfangere.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under taksjeggjet. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:

Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.

Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Kun innsisert fra kneloft med lommelykt. Øvrige er lukket.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Loft er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 10 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt og el-lås.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedører med 2-lags energiglass.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 11 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 27m2.

Adkomstterrasse ved entre på ca. 5m2.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, fliser og teppelagte flater.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malt panel.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 12 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Det er registrert skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.
Det er registrert 13,2cm igjennom 1. etasje.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Det er ikke gjort statiske beregninger på etasjeskille om dette tåler vekt av avrettingsmasse.
Estimering er kun satt til én kontroll. Det anbefales og innhente tilbud av en entreprenør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruk av plast/dampsperre i innvendig vegg under terreng, noe som anses som feil materialbruk og en kjent risikokonstruksjon.

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 13 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Plast
Konsekvens:
Økt risiko for kondens og innestengt fukt, som kan føre til:
mugg- og soppvekst
råteskader på stendere og bunnsvill
skader i overflater som svelling, oppsprekking og saltutslag
dårlig inneklima
Potensiell konstruksjonssvekkelse og behov for omfattende utbedringer dersom skade har utviklet seg.

Tiltak:

Fjerne plast/dampsperre i den aktuelle veggen.
Etablere en korrekt oppbygget konstruksjon for under-terreng-vegger, f.eks.:
kapillærbrytende sjikt mot mur
diffusjonsåpne materialer innvendig
luftespalte og/eller fuktsikring etter gjeldende byggfysikk

Konsekvens:

Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.
Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fukttekniker.
Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene.
Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappefornyng i 2014.

1 TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene. Fra 1. etasje til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp med bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av trapp.

Konsekvens:

Redusert estetisk og funksjonell kvalitet
Potensielt redusert sikkerhet hvis slitasjen utvikler seg videre
Mulighet for ytterligere skader på innfesting eller rekkverk dersom tiltak uteblir
Senket opplevd brukskomfort

Tiltak:

Overflatebehandling eller utskifting av slitte trinn
Kontroll av innfesting og rekkverk for å sikre stabilitet
Eventuell oppstramming av løse komponenter
Vurder utskifting ved omfattende slitasje eller hvis trappen nærmer seg slutten av teknisk levetid

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 14 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører i kjeller tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justerings av dør:

Konsekvens

Redusert funksjon ved åpning og lukking.

Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak

Justerings av hengsler, eventuelt etterstramming.

Avfasing / høvling av dørblad nederst dersom det kun er små toleranseavvik.

Dersom terskelen har slått seg: utskifting eller sliping/planing av terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtzone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 15 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.

Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.

Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.

Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Ny motor i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 16 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger fra 2015. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hulryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 17 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering). Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)

Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).

Rensing og ny liming:

Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.

Fuging:

Reetablere fugene etter at limet har tørket.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Høy risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner, særlig i overgang mellom sluk og membran.

Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom.

Kostbar skadeutbedring ved havari, samt mulig forsikringsmessige utfordringer.

Tiltak:

Utfør rørinnspeksjon (kamera) for å vurdere tilstand på støpjernsrør.

Vurder full utskifting til moderne rør-i-rør eller tilsvarende løsning.

Åpne konstruksjon eller innhent dokumentasjon for membran; ved manglende dokumentasjon bør våtrom rehabiliteres i henhold til gjeldende forskrifter. Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Ny motor i 2016

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 18 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET Gnr 23 - Bnr 117 3205 LILLESTRØM	Stigen Boligtakst AS Nystuveien 2 1900 FETSUND	
Tilstandsrapport		
1. ETASJE > BAD		
TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom/kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fukskader på befaringsstidspunktet . Vurdering av avvik: - Det er avvik: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fukskader. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Konsekvens: Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fukskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid . Tiltak: Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje. Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav. Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.		
KJELLER > BAD		
Generell		
Beskrivelse Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte og mekanisk avtrekk Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringsstidspunktet. Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. . Årstall: 2019Kilde: Eier		
KJELLER > BAD		
TG 1 Overflater vegger og himling		
Beskrivelse Flislagt vegger Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet. Årstall: 2019Kilde: Eier		
KJELLER > BAD		
Oppdragsnr.: 13907-3704	Befaringsdato: 15.06.2026	Side: 19 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET Gnr 23 - Bnr 117 3205 LILLESTRØM	Stigen Boligtakst AS Nystuveien 2 1900 FETSUND	
Tilstandsrapport		
TG 1 Overflater Gulv		
Beskrivelse Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme. Årstall: 2019Kilde: Eier		
KJELLER > BAD		
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt		
Beskrivelse Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Årstall: 2019Kilde: Eier		
KJELLER > BAD		
TG 1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg. Det er tilkoblet et vannklosett. Årstall: 2019Kilde: Eier		
KJELLER > BAD		
TG BJ Ventilasjon		
Beskrivelse Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdag. Årstall: 2019Kilde: Eier		
KJELLER > BAD		
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.		
KJØKKEN		
1. ETASJE > KJØKKEN		
TG 1 Overflater og innredning		
Beskrivelse Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap. Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Årstall: 2014Kilde: Eier		
Oppdragsnr.: 13907-3704	Befaringsdato: 15.06.2026	Side: 20 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 21 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken(ny motor i 2016). Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Utført service i 2026
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereider er plassert på badet i kjeller og er på 291 liter og produksjonsår 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, entreene og fyring med ved samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeininstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 22 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

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

Ja

El bil lader

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 23 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Alder

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for fuktinntrengning i kjeller eller konstruksjon under terreng. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst og redusert innelima, samt behov for omfattende tiltak ved eventuell svikt.

Tiltak:

Ved planlagt ombygging eller graving, bør drenering vurderes for utskifting.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker og støpte kjellergulv

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens:

Sprekkdannelse kan føre til vanninntrengning og frostskafer, som igjen kan redusere grunnmurens levetid og stabilitet. Dersom problemet utvikler seg, kan det medføre kostbare reparasjoner og risiko for fukt i kjeller eller krypkjeller.

Tiltak:

Sprekken bør kartlegges nærmere for dybde og utbredelse. Tetting med egnet mørtel eller injeksjon anbefales. Ved større skader bør fagkyndig vurdering og eventuelt reparasjon av konstruksjonen utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt enkelte steder er det noe fall inn mot boligen , noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens:

Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:

Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).

Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 24 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

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

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.

Utforming av rekkverk:

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Rekkverk er målt til 92 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Trapp har god høyde, men ingen rekkverk som hindrer at man tester tyngdekraften i praksis. Det anbefales derfor etablering av nødvendig sikring for å tilfredsstille forskriftskrav og redusere risiko for personskade.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 25 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

Lavt rekkverk

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Rømningsvei

For at et vindu skal være godkjent som rømningsvindu, skal det ikke være mer enn 1 meter fra gulvet i kjelleren og opp til den nedre vinduskarmen. Tiltak: Montering av fast trinn eller plattform under vinduet for å redusere høyden til under 1,0 m. Rom benyttes som oppholdsrom, men mangler tilstrekkelig rømningsvei fordi vinduene er for små og sitter for høyt

Mangler rekkverk.

Konsekvens:

Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Manglende sikring kan også medføre ansvar ved ulykker og påvirke boligens verdi negativt.

Tiltak:

Etablering av rekkverk eller annen godkjent sikring i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).

Høyde og utforming må tilfredsstille krav til personsikkerhet, inkludert barnesikring.

Tiltaket bør utføres av fagperson med kjennskap til gjeldende regelverk.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.

Utforming av rekkverk:

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Rekkverk som klatres i.

Konsekvens:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, da klatrevennlige rekkverk gjør det lettere å komme over kanten. Dette kan medføre alvorlige personskader.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges om eller sikres slik at det ikke er klatrevennlig. Dette kan innebære montering av vertikale spiler, glassplater eller annen godkjent sikring som hindrer klatring

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 26 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Brukes som garasje

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

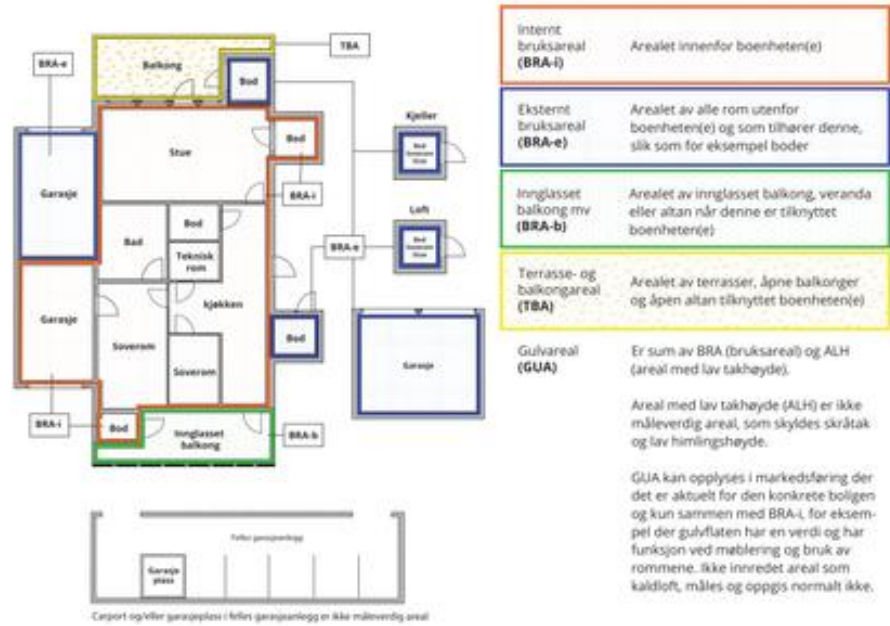
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft							
2. Etasje	50			50		16	66
1. Etasje	88			88	32		88
Kjeller	80			80			80
SUM	218				32	16	234
SUM BRA	218						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom/kontor		
Kjeller	Bad, entré, bod, garderobe, stue, trapperom, soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.



Ja



Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 29 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Lars Hov	Kunde
	Hilde Granlund	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	23	117	0	0	602.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Engelia 6							
Hjemmelshaver							
Hov Lars							

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 30 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 602,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Nytt kjøkken 2015
- Hus beiset 2019
- Bad kjeller nytt i 2019 (dokumentasjon forligger)
- Bad i loftetage nytt i 2019 (dokumentasjon foreligger)
- Bad hovedplan «pusset opp» i 2016 (ikke hugd opp gulv/støp)
- Gang/entre ny i 2022 , byttet gulv flis med varmekabler , dører (ytterdør/ innedører.
- Varmepumpe i stue ny i 2020
- Nye gulv første etasje stue / kjøkken 2015 (parkett)
- Nye gulv loftetasje og soverom/ kontor første etasje 2023
- El bil lader i garasje
- Garasje
- Ny terrasse 2021

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	15.06.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	14.06.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	20.06.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 33 av 34

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 23 - Bnr 117
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Oppdragsnr.: 13907-3704

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 34 av 34

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BB1946>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET

06 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Engelia 6

Engelia 6

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygd av Block Watne i 1998

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1998

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Hov, Lars

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2015

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utført av faglært rørlegger sønn.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2019

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad i kjeller .

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggservice Øst

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2019

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad i 2 etg.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggservice Øst

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Side 2



Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

10.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert lader av med ny kurs av elektriker somm.

Rør



11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Det er sprekk i grunnmur

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Garasje mangler ferdigattest , søknad er sendt kommune.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Ja for mange år siden. Husker ikke resultat.

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

92

ENGELIA 6

Vedlegg

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42141383

Side 6

PROAKTIV.NO

93

Egenerklæringsskjema

Name

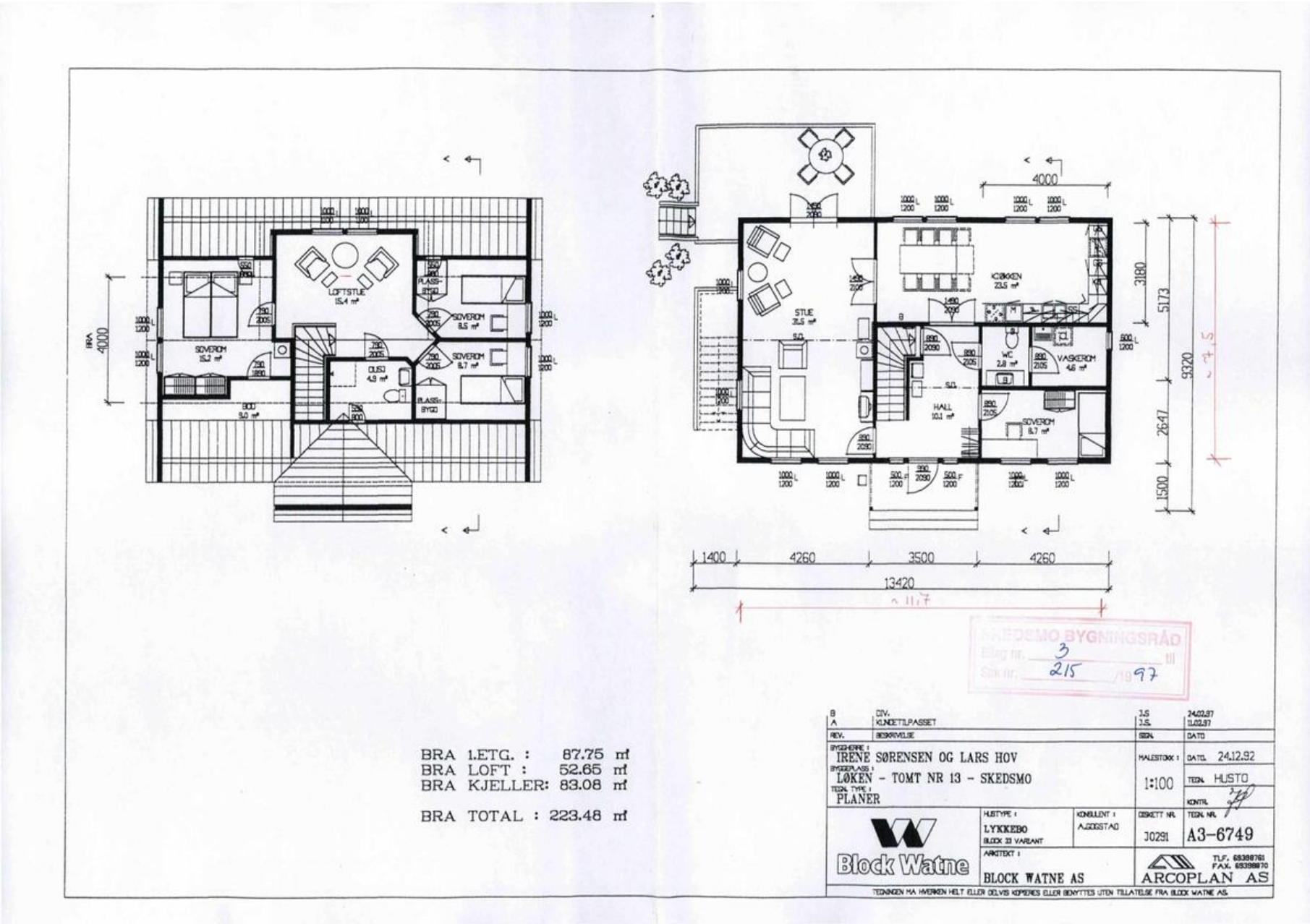
Lars Hov

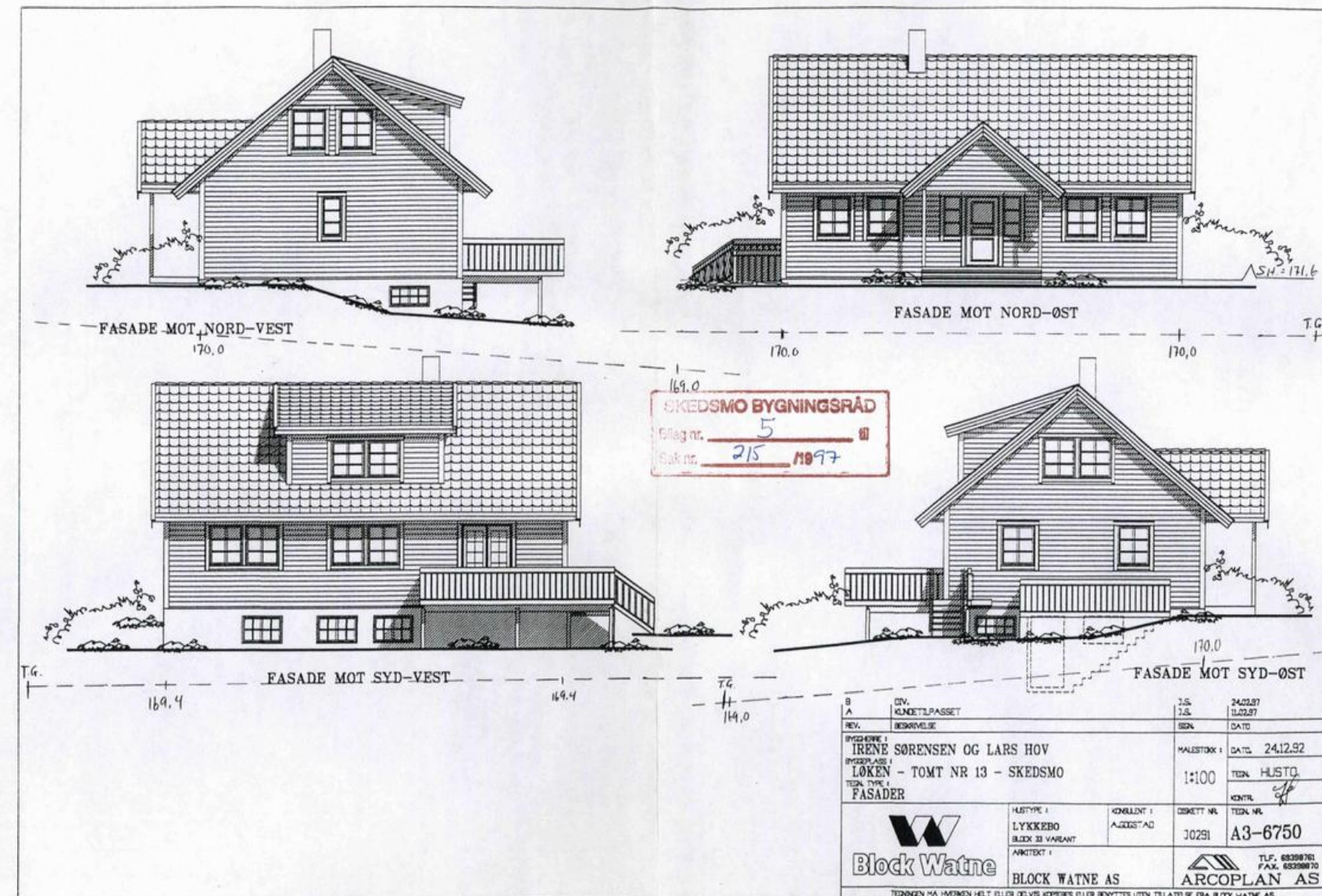
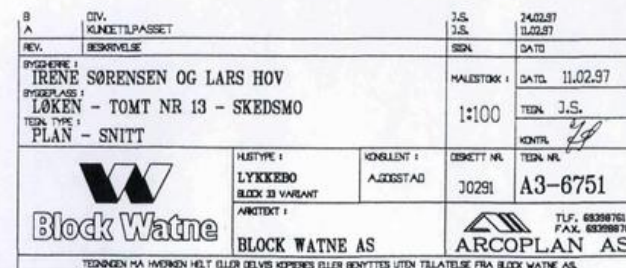
Date

2026-07-06

Identification

 Lars Hov







SKEDSMO KOMMUNE
-møtestedet på Romerike

Iren Sørensen og Lars Hov
Jerikoveien 89B

1052 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidets art: Nybygg
Byggherre: Irene Sørensen og Lars Hov
Byggeadresse: Engelia 6
Byggets gr.flate: 94 m²
Prim. bruksareal: 140 m²
Tatt i bruk: 06.02.97

- ANMERKNINGER:**
- Reviderte tegninger må innsendes p.g.a. div. mindre endringer i kjeller.
 - Utvendig stoppekranskilt må monteres.
 - Noe utv. planeringsarbeid gjenstår.
 - Kjellernedgang er sikret, men mangler permanent rekkverk.
 - Pipe ikke ferdig. Ildsted må ikke brukes før pipe/ildsted er godkjent.

GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 1 ÅR.

Skedsmo Bygningsråd, den 04.02.98

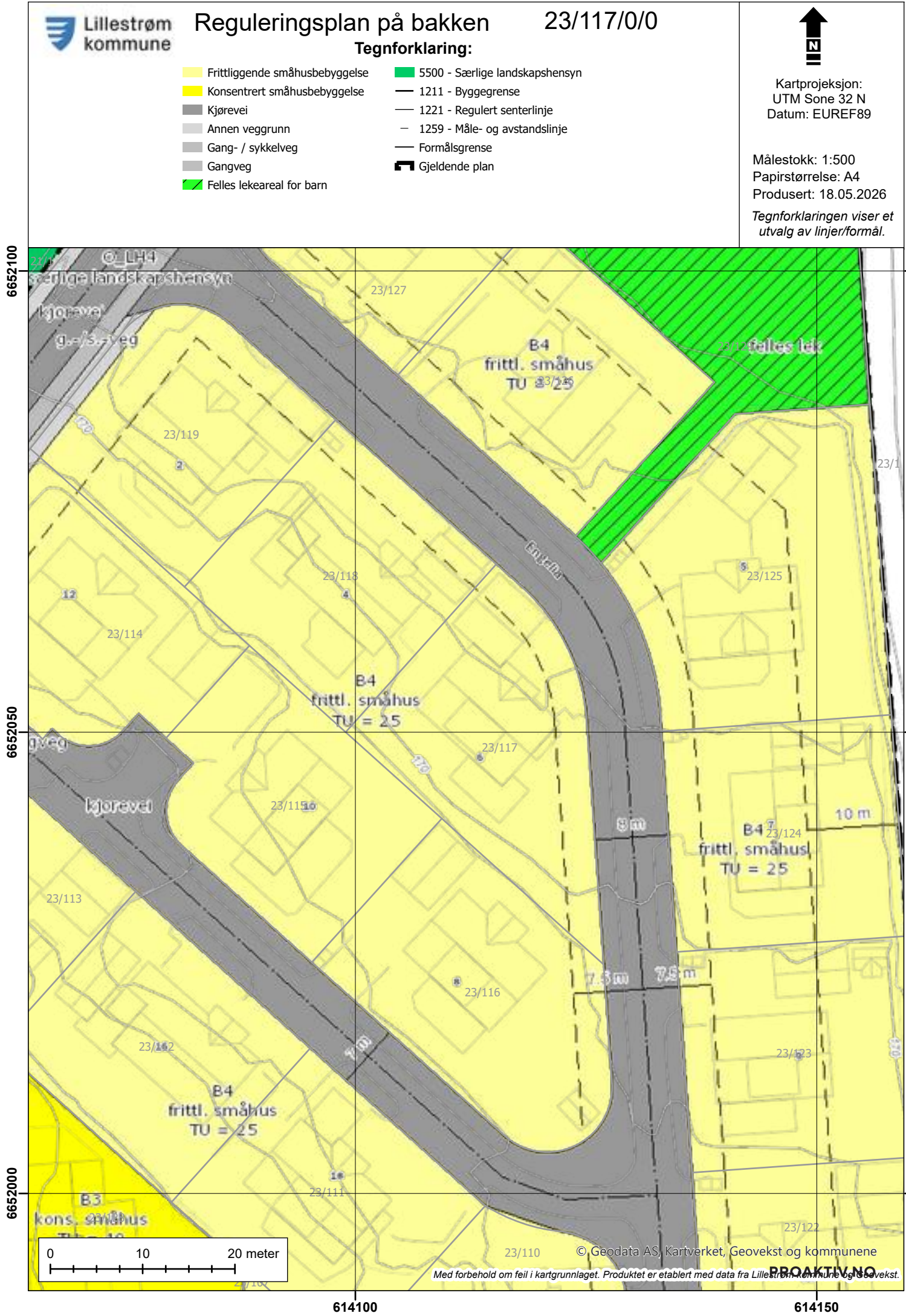
Svein Bangsund
Bygningssjef

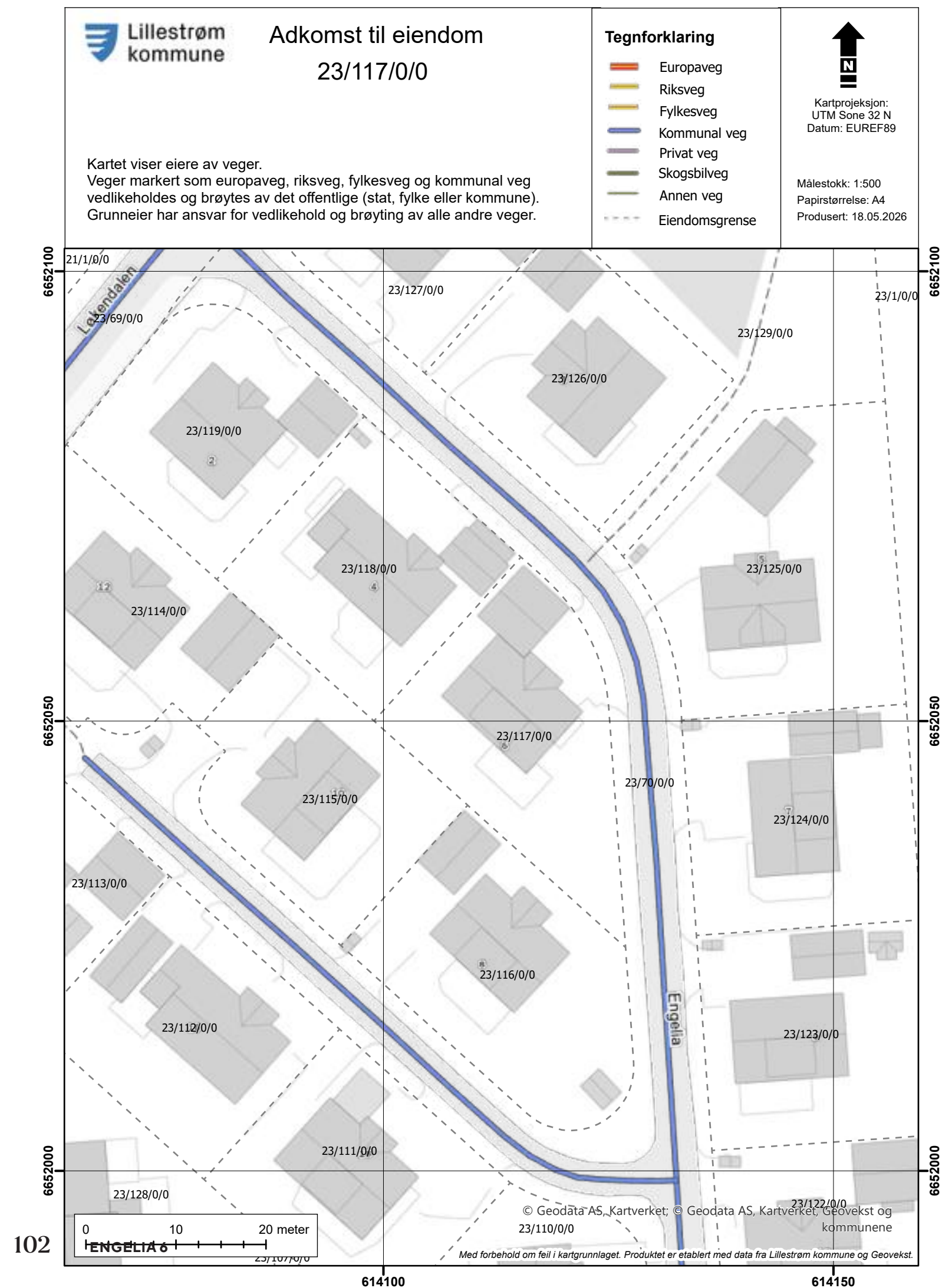
Per Chr. Tellefsen
Avd.ark.

Kopi: Driftsavdelingen
Feiermesteren
Ansvarshavende
Saniterinstallatør

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







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. 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

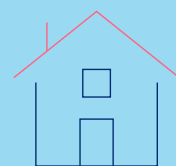
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Engelia 6, 2019 SKEDSMOKORSET. Gnr. 23, bnr. 117, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260196
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95911668, e-post: lu@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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. For 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 for 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

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.

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.

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

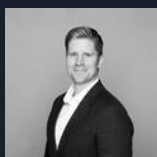
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Notater



proaktiv.no



Lasse Ullereng

Eiendomsmegler / Salgsleder/

Partner

959 11 668

lu@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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