

SKEDSMOKORSET

Engelia 18

Velkommen til
din nye bolig





Eiendommen har en praktisk gruset
gårdsplass med flere biloppstillingsplasser,
som gir god plass til parkering for familie

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 8 500 000,-	3
OMKOSTNING KJØPER	BYGGEÅR
213 850,-	1999
TOTALPRIS	ENERGIMERKING
8 713 850,-	- Ikke angitt
BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
226/226 kvm	573.5 m² (eiet)
BOLIGTYPE	
Enebolig	
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no
+47 418 53 331

Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen. Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit, profesjonalitet

Lækker og innholdsrik enebolig over 3 plan | Flere solrike uteplasser | Parkering på gårds plass | Må sees!

Sander Svendsen v/Emera Eiendomsmegling har gleden av å presentere Engelia 18!

En lys og innholdsrik enebolig over tre plan med en praktisk planløsning og velholdt standard. Her får du en bolig som passer perfekt for barnefamilier, med gode oppholdsrom, romslige soverom og flere bruksmuligheter. Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Skedsmokorset, med nærhet til barnehager, skoler, bussforbindelser og dagligvare. Området er godt etablert og byr på trygge omgivelser for både store og små.

Kvaliteter verdt å bemerke:

- Enebolig over tre plan med lys og gjennomtenkt planløsning
- Velholdt standard – flytt rett inn!
- Flere solrike uteplasser
- Pent opparbeidet hage
- Rolig og familievennlig beliggenhet på Skedsmokorset

Velkommen til hyggelig!



Sander Svendsen v/Emera
Eiendomsmegling har gleden av å
presentere Engelia 18!



Boligen har et pent inngangsparti med en flott trapp som ønsker deg velkommen.





Terrassen er et naturligt samlingspunkt for hyggelige stunder med familie og venner.



Boligen ønsker velkommen med en lys og romslig entré, malt i en delikat beigetone med hvit himling som gir et tidløst og



Her er det god plass til oppbevaring i en praktisk skyvedørgarderobe med speildører, som både gir rommet et luftig



Fl tilknytning til entréen ligger det et separat toalettrom - perfekt i en hektisk hverdag!



Boligen har en lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig romfølelse.





Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong på hele 41 m² – et flott uterom som kan innredes med både sittegrupper,



Balkongen utvider oppholdsarealet betydelig i sommerhalvåret.



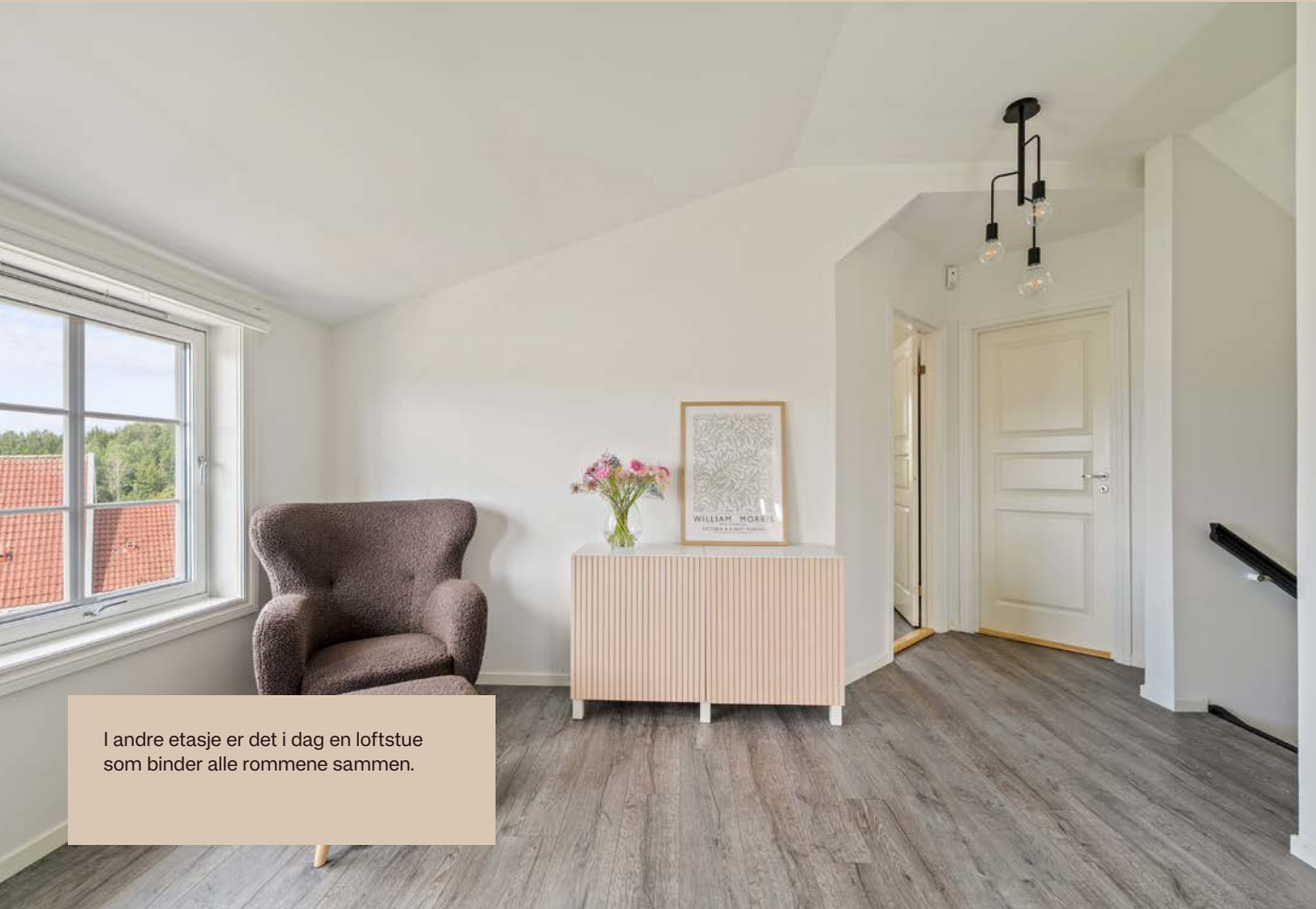
Kjøkkenet har en åpen og praktisk løsning med profilerte fronter fra byggeåret og benkeplater i laminat med nedfelt



Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskap, samt integrert komfyr, nedfelt platetopp



Vegg-i-vegg med kjøkkenet ligger det et praktisk vaskerom med lys innredning og opplegg for vaskemaskin og



I andre etasje er det i dag en loftstue som binder alle rommene sammen.



Rommene har fleksible løsninger som gjør at de enkelt kan tilpasses både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.



I boligens andre etasje finner du tre romslige soverom med gode møbleringsmuligheter.





Hovedsoverommet utmerker seg med ekstra god plass og har tilknytning til en praktisk garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter.





Det gjøres oppmerksom på at utleiedelen ikke er godkjent og at soverommene i sokkeletasjen ikke er godkjent for varig



Det gjøres oppmerksom på at utleiedelen ikke er godkjent og at soverommene i sokkeletasjen ikke er godkjent for varig



Baderommet er fra byggeåret 1999 og har flislagt gulv med behagelig gulvvarme, utstyrt med vegghengt servantskap,

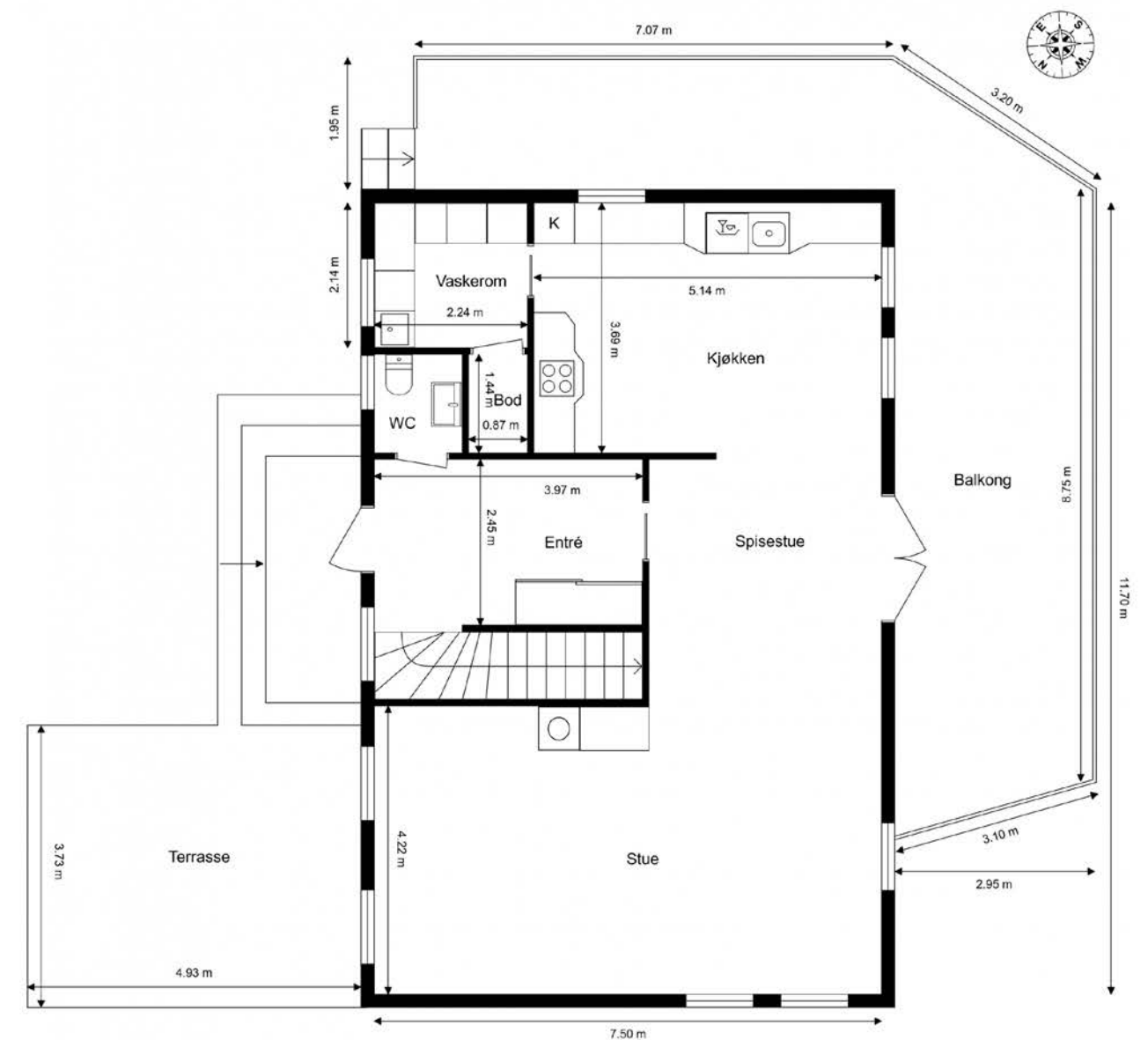


Det gjøres oppmerksom på at utleiedelen ikke er godkjent og at soverommene i sokkeletasjen ikke er godkjent for varig

Plantegning

ENGELIA 18, 2019 SKEDSMOKORSET

Enebolig - 1.etasje

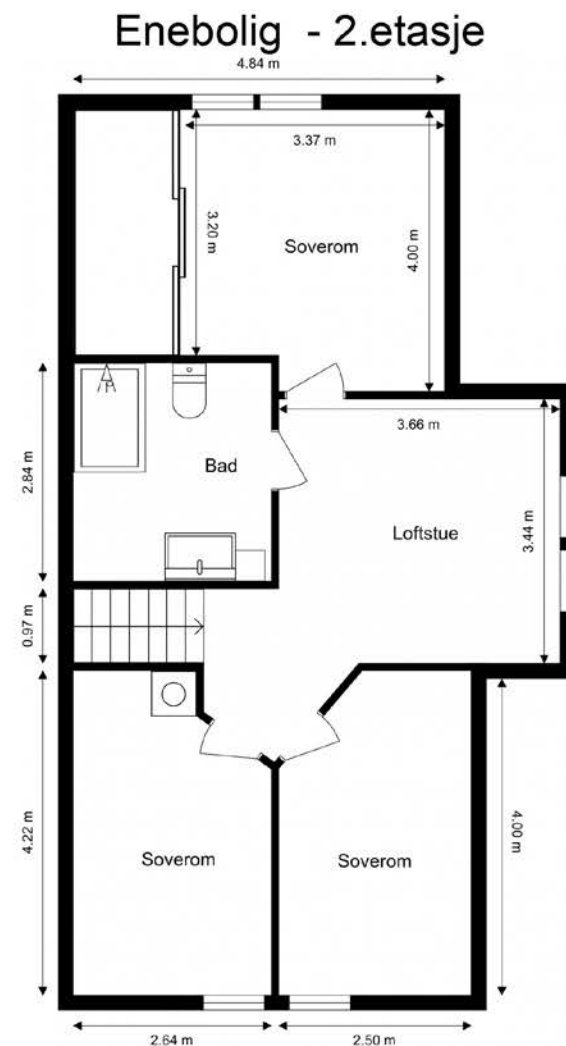


Ordernr. 15074669



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

ENGELIA 18, 2019 SKEDSMOKORSET

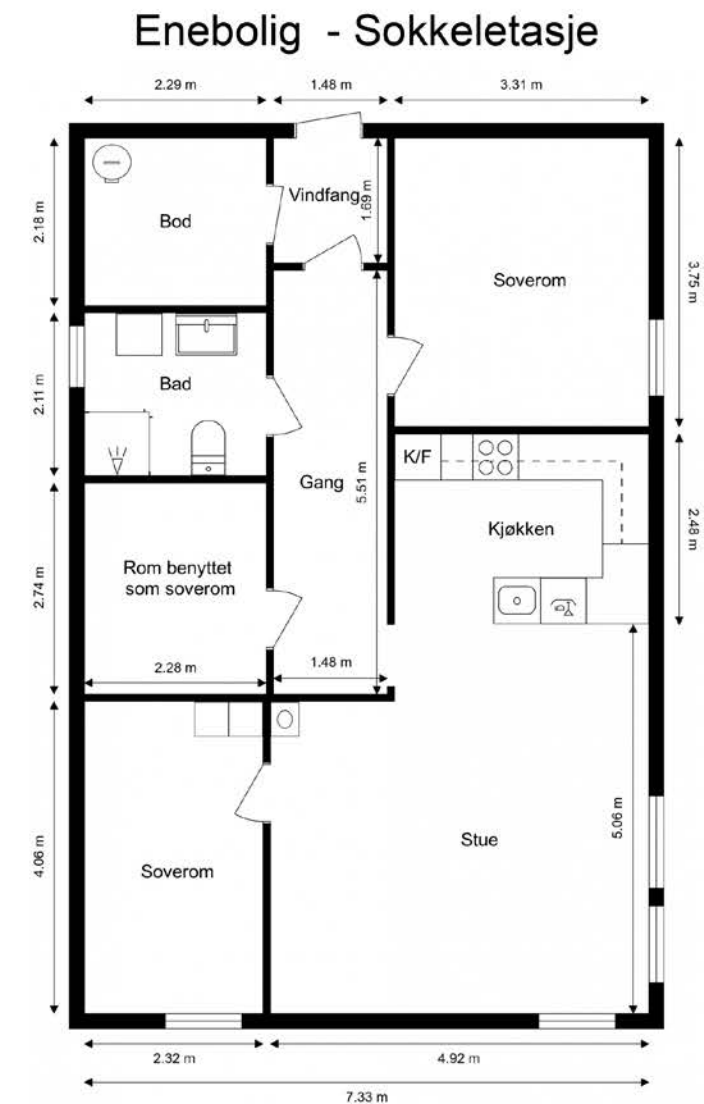


Ordernr. 15074669



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

ENGELIA 18, 2019 SKEDSMOKORSET



Ordernr. 15074669



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

ENGELIA 18

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 8 500 000

Omkostning kjøper

Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000))

Omkostninger totalt: 213 850,-

18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

Omkostninger totalt inkl. Boligkjøperforsikring: 232 750,-

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 713 850

Eiendomsskatt

Kr 3 648,- (2025)

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og eiendommer i kommunen.

Oppgitt beløp er årsprognose for 2025.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Kommunale avgifter

Kr 32 869 (2024)

Informasjon: I dette inngår gebyr for: vann, avløp,

renovasjon og feiing/tilsyn.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er kjøpers ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett- og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av tjenester og dekke kostnadene ved dette.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 053 493 (2023)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 213 972 (2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Engelia 18 ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Skedsmokorset, ca. 4 km fra Lillestrøm. Her bor du med grønne omgivelser, trygge oppvekstvilkår og flotte turmuligheter rett utenfor døren. Hele boligfeltet ble oppført på 90-tallet, og fra eiendommen har du gangavstand til både skoler og barnehager – perfekt for en aktiv familiehverdag.

For den som liker natur og friluftsliv, byr nærområdet på rikelig med muligheter. En kort kjøretur unna finner du Tæruddalen, med milevis av merkede tur- og sykkelstier. Vinterstid kan du spenne på deg skiene og følge løypene innover i Romeriksåsen, mens sommeren byr på bade- og fiskevann idyllisk plassert i marka.

Skedsmokorset er også kjent for sitt brede aktivitetstilbud. Her finner du moderne idrettsanlegg med fotballbaner, flerbrukshaller, treningssentre og golfbane på Hauger. Lokale idrettslag som Skedsmo FK (fotball), Skedsmo IK (ishockey), Skedsmo Skiklubb og Skedsmo HK (håndball) sørger for et levende idrettsmiljø for både små og store.

Kollektivtilbudet er svært godt. Fra Skedsmo kirke bussholdeplass, kun 500 meter fra boligen, går buss 360 mot både Lillestrøm og Skedsmokorset sentrum. Følger du gangveien forbi fotballbanen, når du Holt senter hvor bussen tar deg direkte til Økern. Fra Lillestrøm stasjon tar toget bare 12 minutter til Gardermoen, og med bil bruker du ca. 20 minutter til Oslo og 25 minutter til Gardermoen.

Her får du med andre ord en perfekt kombinasjon av et stille og barnevennlig bomiljø – samtidig som du bor med kort vei til både natur, idrettstilbud og storbyens fasiliteter.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 573.5 m²

Tomt opparbeidet med blant annet gruslagt oppkjørsel, overbygget terrasse på fremsiden av boligen. Plenarealer og diverse beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 16.06.1999 på følgende vilkår:

- Både gulv i 2. etasje og gulv i V .F. 1. etasje er ikke ferdig, mangler fliser.
- Underetasje er ikke ferdig innredet.
- Noe planeringsarbeid står igjen.
- Skorstein er ikke kontrollert.

Søknaden om godkjenning av skorstein ble 30. juli 1999 godkjent.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1997 og 1999 men disse samsvarer ikke med dagens planløsning og fraviker på følgende måte:

Første etasje:

- Det er blitt bygget større terrasse med utgang fra stue i senere tid.

Andre etasje:

- Plassbebyggdgarderober er blitt innlemmet i de to mindre soverommene.

Sokkeletasje:

- Det som i dag benyttes som tre soverom i sokkeletasjen er ikke godkjent for varig opphold.
- Kjellerstue er blitt innredet med kjøkken uten at dette er søkt om.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 16.06.1999.

Innhold

Areal

BRA - i: 226 m²

BRA totalt: 226 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Sokkeletasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Første etasje

2. etasje

BRA-i: 54 m² Andre etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m² Balkong i 1.etasje oppmålt til 41 m² (TBA).

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 18 m² (TBA).

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 64 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 54 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene

er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Standard

Entré

Boligen ønsker velkommen med en lys og romslig entré, malt i en delikat beigetone med hvit himling som gir et tidløst og elegant preg. Her er det god plass til oppbevaring i en praktisk skyvedørsgarderobe med speildører, som både gir rommet et luftig uttrykk og bidrar til funksjonell lagring av yttertøy og sko.

Stue

Boligen har en lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig romfølelse. Stuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial og praktisk planløsning med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Her er det montert en peisovn som gir lun atmosfære og ekstra varme på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong på hele 41 m² – et flott uterom som kan innredes med både sittegrupper, grill og beplantning, og som utvider oppholdsarealet betydelig i sommerhalvåret.

Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen og praktisk løsning med profilerte fronter fra byggeåret og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum og ett-greps kran. Mellom benk og overskap er det lagt fliser, og benkeskapsbelysning samt stikkontakter gir en funksjonell arbeidsflate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskap, samt integrert komfyr, nedfelt platetopp og veggmontert ventilator. Også her er det rør-i-rør system for vannrør og avløpsrør i plast.

Vaskerom

Praktisk vaskerom fra 1999 beliggende i 1. etasje. Rommet har gulv med belegg, malte vegger og himling med malt flate. Innredningen består av gulvstående skap med skuffer og benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask og ett-greps armatur. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør rommet funksjonelt og godt tilrettelagt for en effektiv vaskeromshverdag. Videre er det installert rør-i-rør system for vannrør, avløpsrør i plast samt avtrekksventil i himlingen.

Bad

Lyst og innbydende baderom fra 1999 i 2.etasje, med flislagt gulv med behagelig gulvvarme samt flislagte vegger. Rommet har skråtak med malt panel i himlingen, noe som gir en lun atmosfære. Innredningen består av et moderne, vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med to-greps armatur. Over servanten finner du speil med sidelys og stikkontakt. Badet er godt utstyrt med både dusjhjørne med glassdører, veggmontert dusjarmatur samt badekar med dusj- og badekarmatur. Videre har rommet gulvstående toalett, rør-i-rør system for vannrør, avløpsrør i plast og avtrekksventil plassert i himlingen.

Soverom

I boligens 2. etasje finner du tre romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommene har fleksible løsninger som gjør at de enkelt kan tilpasses både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Hovedsoverommet utmerker seg med ekstra god plass og har tilknytning til en praktisk garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Dette gjør rommet både funksjonelt og komfortabelt – perfekt som en privat foreldresone.

"Utleiedel" (ikke godkjent)

Utleiedelen er ikke godkjent for varig opphold, les mer under "midlertidig brukstillatelse". Etasjen består av tre rom som i dag er innredet som soverom (ikke godkjent), samt en romslig kjellerstue som gir gode oppholds- og bruksområder. Åpen og funksjonell kjøkkenløsning med slette fronter som gir et tidløst uttrykk. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ett-greps kran, og mellom benk og overskap er det montert kjøkkenplater som både beskytter og gir en helhetlig finish. Praktisk benkebelysning og stikkontakter under overskap gjør arbeidsflaten lys og brukervennlig. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin, samt ventilator integrert i overskapet. Det er lagt opp rør-i-rør system for vann og avløpsrør i plast. Badet er fra byggeåret 1999 og har flislagt gulv med behagelig gulvvarme, flislagte vegger og himling med malt panel. Rommet er utstyrt med vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Over servanten er det speil og stikkontakt. Videre finnes dusjkabinett med dusjarmatur, gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin. Badet har rør-i-rør system, avløpsrør i plast og veggmontert avtrekksvifte.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Henrik Huso

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Feil på lufting avløp Utbedret av rørlegger

Arbeid utført av: Lørenskog VVS

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

Beskrivelse: Riss i yttervegg sokkel

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

Beskrivelse: Noe maur i grunn nord/vest hushjørne.

Utbedret

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lader for elbil

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

Beskrivelse: Forsikringsselskapet hadde elsjekk 2021??

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: 3fas lader på vegg

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Huseier fjernet utgangsdør fra vaskerom til terrasse

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

Beskrivelse: Leilighet med egen inngang i sokkel

21 Er det foretatt radonmåling?

Beskrivelse: Målt på 3 steder i sokkel

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: o

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja.

Beskrivelse: Mangler ferdigattest

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

Beskrivelse: Setningskader

Bebyggelsen

Området er et etablert boligområde med overveiende eneboligbebyggelse.

Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Anticimex, datert 20.08.2025.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir

eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag

for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og

selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven

og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud.

Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt

oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom

rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2

og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

bygningssdel som må utbedres, og lignende. Det følgende

er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av

boligen:

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og

tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 2.etasje :

- Helhetsvurdering: TG2 er valgt på hele våtrommet (og

tilhørende bygningsdeler) på grunn av alder, slitasjegrad,

tekniske installasjoner og risiko for skjulte skader eller

avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er

riss, avskallinger og sprekk i enkelte gulvfliser. Det er

menglende/avskallng av flisfuger rundt slukene. Det er

foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet

instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende: RH 38,5 %, temperatur 20,6

grader C og duggpunkt 6,0 grader C. Målingen gir kun et

øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med

årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornyng/

oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom 1.etasje :

- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp

overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til

ca. 17 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende

mht lekkasjesikkerhet.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har

en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets

lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør

nytt tettesjikt etableres. Det er ikke etablert tilstrekkelig

tettesjikt i våtsone rundt utslagsvask. Fare for fukt i

konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

Våtrom - Bad hybel:

- Helhetsvurdering: TG2 er valgt på hele våtrommet (og

tilhørende bygningsdeler) på grunn av alder, slitasjegrad,

tekniske installasjoner og risiko for skjulte skader eller

avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er

riss/sprekker i veggflis ved siden av dusjkabinett.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til

hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er

vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht

lekkasjesikkerhet. Servant har sprekk/riss i porselen. Det

er

foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet

instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende: RH 58,7 %, temperatur 21,5

grader C og duggpunkt 13,2 grader C. Målingen gir kun et

øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med

årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornyng/

oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -

Sokkeletasje :

- Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom)

under enkelte gulvfliser samt enkelte sprekker i gulvfliser.

Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende

vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan

løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig

ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - 2.etasje:

- Konstruksjonsoppbygging: Konstruksjonen er lukket, og

det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som

risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt- /

kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller

symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes.

Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak

kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det

som er inkludert i andre rom):

- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er

inkludert i andre rom): På bakgrunn av berederens alder

er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre

forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes

behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn

anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved

behov.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er

ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske

anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det

er

gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske

anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med

bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-

kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det

på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer:

- Dører: Det er utettheter i dobbelfløyet balkongdør. Det er

åpning nederst mellom dørene. Justering av dørbladene

anbefales.

Grunnmur, fundamenter:

- Byggegrunn: Byggegrunn er ifølge selger for det meste

leire med den risiko det innebærer.

- Grunnmur: Det registreres riss/sprekker på grunnmur

under enkelte vinduer. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever

oppfølging med jevnlig ettersyn.

Drenering:

- Alder: Dreneringens tilstand og funksjon påvirker

boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder.

Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes

derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for

dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av

dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om

risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som

utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at

nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Etasjeskiller - Loft:
- Skjevhetsmåling: Det er merkbare skjevheter i loftstuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 48 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessing prisanslag må ses i sammenheng med sjablongmessig prisanslag på punkt:
"Etasjeskiller-Sokkeletasje"

Etasjeskiller - 1.etasje :
- Skjevhetsmåling: Det er merkbare skjevheter på kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 30 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessing prisanslag må ses i sammenheng med sjablongmessig prisanslag på punkt:
"Etasjeskiller-Sokkeletasje"

Etasjeskiller - Sokkeletasje :
- Skjevhetsmåling: Det er merkbare skjevheter i gangen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 40 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser for å avklare eksakt årsak. Ytterligere påkostninger må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr. 10.000 - 50.000

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Øvrig

informasjon

Adresse

Engelia 18, 2019 SKEDSMOKORSET

Gnr. 23, bnr. 111, ideell andel 1/1
Gnr. 23, bnr. 129, ideell andel 1/23, sameietype: realsameie i Lillestrøm kommune.

Selger

Fred Casper Mellum

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan, datert 22.08.2025. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, datert 22.08.2025.

Kommunen er for tiden ikke kjent med reguleringsmessige forhold som tilsier at det kan bli vesentlige endringer for området og eiendommens eksisterende kvaliteter.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende info er hentet fra Geodata:

Forurensning:
Forurenset grunn: Ukjent påvirkning.
Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune: Deponi

Geologi:
Løsmasser: Hav-/fjordavs., sammenh.
Marin grense: Areal under marin grense.
Mulighet for marin leire: Svært stor.
Radon aktsomhet: Moderat/lav aktsomhetsgrad.

Landskap:
Naturtyper i Norge: Innlandslandskap.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 15551, tgl. 08.10.1997 - Bestemmelse iflg. skjøte Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Beskrivelse: Servitutten gjelder pliktig medlemskap i velforening og forpliktelse til å delta i vedlikehold av fellesarealer.

Dnr. 8211, tgl. 04.06.1998 - Bestemmelse iflg. skjøte Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Beskrivelse: Servitutten gjelder pliktig medlemskap i velforening og forpliktelse til å delta i vedlikehold av fellesarealer.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Utleie

Adgang til utleie: Den del av boligen som i dag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent for varig opphold. Eventuell søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Radonmåling

Radonmåling er ikke gjennomført.

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.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder

avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og

kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 50 000,00

Tilrettelegging: kr 14.900

Visninger/overtagelser: kr 2900 pr. stk.

Markedspakke: kr 19.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.344

Oppdragsansvarlig

Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

Tlf: 418 53 331

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

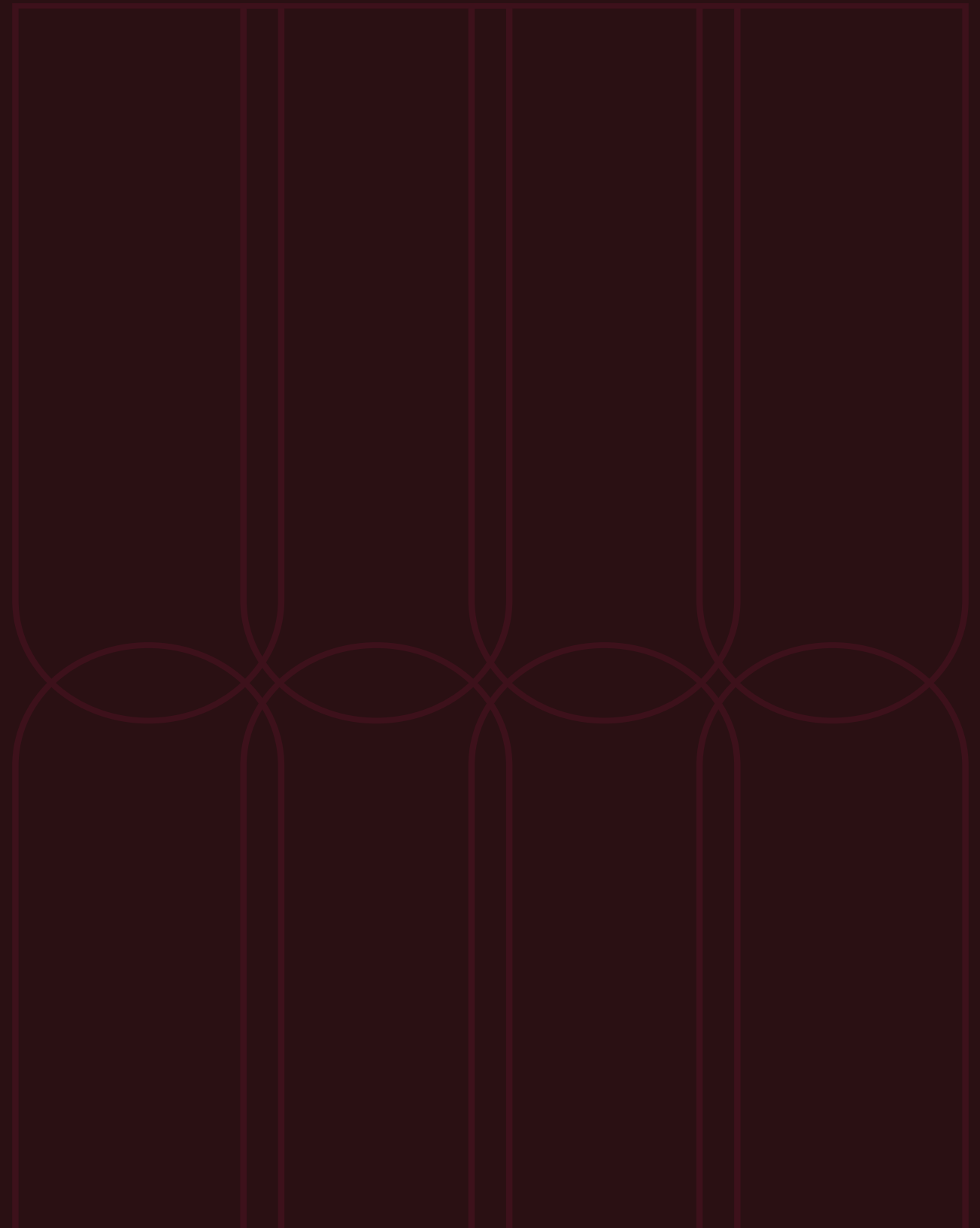
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ENGELIA 18

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Lillestrøm

Oppdragsnr.

04260021

Selger 1 navn

Fred Casper Mellum

Gateadresse

Engelia 18

Poststed

SKEDSMOKORSET

Postnr

2019

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

27

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: FCM

1

Document reference: 04260021

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Feil på lufting avløp Utbedret av rørlegger

Arbeid utført av

Lørenskog VVS
- 5

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6

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

☒ Nei ☐ Ja
- 7

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

☒ Nei ☐ Ja
- 8

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Riss i yttervegg sokkel
- 9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe maur i grunn nord/vest hushjørne. Utbedret
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lader for elbil
- 11.1

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

☒ Nei ☐ Ja
- 12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forsikringsselskapet hadde elsjekk 2021??
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

3fas lader på vegg
- 14

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

☒ Nei ☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Huseier fjernet utgangsdør fra vaskerom til terrasse

Initialer selger: FCM

2

Document reference: 04260021

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

BeskrivelseLeilighet med egen inngang i sokkel

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

BeskrivelseMålt på 3 steder i sokkel

21.1

Radonmåling

Ar

2015

Verdi

o

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

BeskrivelseMangler ferdigattest

23

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

☐ Nei

☒ Ja

BeskrivelseSettningskader

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 04260021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 04260021

Initialer selger: FCM

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fred Mellum	514a051b25af9375417d46 d4479e9e9adecb97ca	21.01.2026 23:12:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260021

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

ENGELIA 18
2019 SKEDSMOKORSET
Gnr./Bnr.: 23/111
Lillestrøm kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 226 m²

Totalt bruksareal (BRA): 226 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso
Mobil: 99225624

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.08.2025
Referansenummer	15074669
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-25-0140
Hjemmelshaver/selger	Fred Casper Mellum
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Fred Casper Mellum
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	25.08.2025 18:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	ENGELIA 18
Postnummer/sted	2019 SKEDSMOKORSET
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	23/111
Tomt	Eiet tomt: 574 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1999		

Byggemåte

Enebolig med hybel beliggende på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Tomt opparbeidet med blant annet gruslagt oppkjørsel, overbygget terrasse på fremsiden av boligen. Plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av termomur. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Tak emd saltaksform i trekonstruksjoner tekket med takstein. Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Hybel har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig og mekanisk ventilasjon.

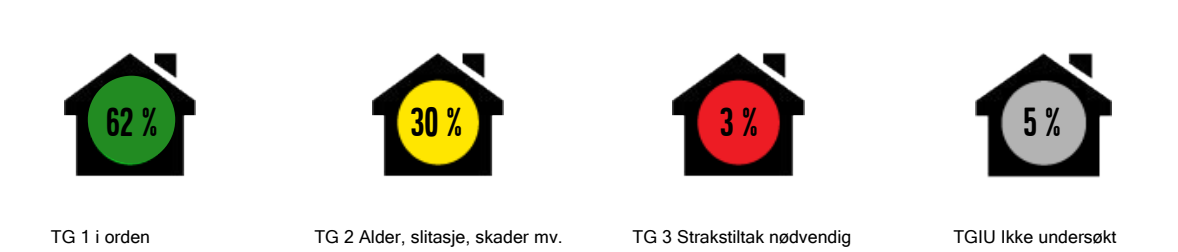
Eneboligen er over tre etasjer og består av:

2.etasje med loftstue, bad og tre soverom.

1.etasje med entré, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken, spisestue og stue.

Sokkeletasje med vindfang, bod, gang, rom benyttet som soverom, to soverom, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etasje		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom 1.etasje		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad hybel		Helhetsvurdering	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Sokkeletasje		Overflater gulv	10	
Loft - innredet - 2.etasje		Konstruksjonsoppbygging	11	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	11	
Etasjeskiller - Sokkeletasje		Skjevhetmåling	12	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller - Loft		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Dører og vinduer		Dører	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
		Byggegrunn	15	
Drenering		Alder	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	
2.etasje		54			54
		Løftstue, bad og tre soverom			
1.etasje		88			88
		Entré, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken, spisestue og stue			
Sokkeletasje		84			84
		Vindfang, bod, gang, disponibelt rom, to soverom, stue og kjøkken			
SUM		226			226
		Total bruksareal: 226 m²			59

Kommentar til areal

Løftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 64 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 54 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m2.

Balkong i 1.etasje oppmålt til 41 m2 (TBA).
Terrasse i 1.etasje oppmålt til 18 m2 (TBA).

Boligen inneholder 219 m2 P-ROM og 7 m2 S-ROM. S-rom består av bod i 1.etasje og sokkelerasje.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er godkjent etablering av separat utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent etter dagen bruk. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er godkjent innredning av rom benyttet som soverom og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Rommet er godkjent som trapperom og dermed et P-rom, men grunnet rommet utforming/oppbygging er ikke rommet godkjent som rom for varing opphold på befaringstidsdagen.

Rapport

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling og skråtak med malt panel. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med to-greps armatur. Speil, sidelys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører og veggmontert dusjarmatur. Badekar med veggmontert dusj-og badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG2 er valgt på hele våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) på grunn av alder, slitasjegrad, tekniske installasjoner og risiko for skjulte skader eller avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er riss, avskallinger og sprekk i enkelte gulvfliser. Det er menglende/avskalling av flisfuger rundt slukene. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,5 %, temperatur 20,6 grader C og duggpunkt 6,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
--	------------------	--

Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater med malte flater. Himlingsflate med malt flate. Gulvstående innredning med skuffer og benkeplate av laminat med nedfelt utslagsvask med ett-greps kran. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt i våtsone rundt utslagsvask. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Bad hybel

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksvifte plassert på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG2 er valgt på hele våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) på grunn av alder, slitasjegrad, tekniske installasjoner og risiko for skjulte skader eller avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er riss/sprekker i veggflis ved siden av dusjkabinett. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Servant har sprekk/riss i porselen. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 58,7 %, temperatur 21,5 grader C og duggpunkt 13,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
--	------------------	---

Kjøkken - 1.etasje

Åpen kjøkkenløsning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskap. Integrert komfyr og nedfelt platetopp. Veggmontert ventilator. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet	
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkken - Hybel

Åpen kjøkkenløsning med slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Kjøkkenplater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet	
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malt panel. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med lys på vegg over servant. Gulvstående toalett. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner
--	---

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte flater og malt panel. Himlingsflater med malt panel. Profilerte innerdører og skyvedører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner
--	---

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Sokkeletasje

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med laminat og fliser. Veggflater med malte flater, tapet og malt panel. Himlingsflater med malt panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45,1 %, temperatur 20,2 grader C og duggpunkt 7,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater gulv Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser samt enkelte sprekker i gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - 2.etasje

Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte flater og malt panel. Himlingsflater med malte flater og malt panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner
--	--

 TG 2	Konstruksjonsoppbygging Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
--	--

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen
--	---

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Innvendige trapper
--	--

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: kjøkken.

 TG 3	Skjevhetmåling Det er merkbare skjevheter på kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 30 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Sjablommessing prisanslag må ses i sammenheng med sjablommessig prisanslag på punkt: "Etasjeskiller-Sokkeletasje"
--	--

Etasjeskiller - Sokkeletasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Gang.

 TG 3	Skjevhetmåling	Det er merkbare skjevheter i gangen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 40 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser for å avklare eksakt årsak. Ytterligere påkostninger må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	----------------	---

Etasjeskiller - Loft

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: loftstue.

 TG 3	Skjevhetmåling	Det er merkbare skjevheter i loftstuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 48 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessing prisanslag må ses i sammenheng med sjablongmessig prisanslag på punkt: "Etasjeskiller-Sokkeletasje"
--	----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast plassert i bod i sokkeletasje.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad 2. etasje og fordelerstamme for rør-i-rør-system er plassert i bod sokkeletasje.
Varmtvannsbereder på 287L fra 1999 plassert i bod.
Sentralstøvsuger plassert i bod.
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon	
 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 TGIU	Radon	Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
--	-------	---

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert under trapp i 1. etasje og i gang sokkeletasje.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.
--	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Fasader ink. kledning	
--	---	--

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.
Hybel har entrédør med glassfelter.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer	
 TG 2	Dører	Det er utettheter i dobbelfløyet balkongdør. Det er åpning nederst mellom dørene. Justering av dørbladene anbefales.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe helkledd i metall med pipetopp. Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak	
		Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
	TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 41 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 103 cm. Gulvoverflate belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og markise.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	

Terrasser / platting på terreng

Overbygget terrasse på 18 m2 ved entré. Terrasse i trekonstruksjoner med levegger av tre og tak av plast. Gulvflate belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter	

Utvendige trapper

Trapp i treverk med rekkverk av tre til terrasse.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Helhetsvurdering	

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i termomur.

	TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur under enkelte vinduer. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Byggegrunn	Byggegrunn er ifølge selger for det meste leire med den risiko det innebærer.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drencrør, andre er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	
	TG 2	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

	TGIU	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Ikke undersøkt
---	------	--	----------------

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei, slukkeutstyr er utgått.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:
Det er avdekket forhold som tyder på at deler av boligen ikke ser ut til å være delt opp med brannskillende konstruksjoner etter kravene i dagens byggtekniske forskrift. Når boligen er bygget opp med en separat utleiedel må det være brannskillende konstruksjoner mellom utleiedel og hoveddel. Det er registrert åpninger i himling i bod sokkeletasje. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Loftsetasje: Takhøyden målt til 0,80-2,67 meter (skråtak).
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på vaskerom er takhøyden målt til 2,34 meter.
Sokkeletasje: I gang er takhøyden målt til 2,42 meter og i stue er takhøyden målt til 2,40 meter.

Til informasjon:
Rom benyttet som soverom i sokkeletasje har ikke vindu mot det fri, og oppfyller derfor ikke kravet til dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 13.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereeder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har ‘noe råteskader’ vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde ‘noe fuktighet’ i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved viderealg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuksøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Hovedsluk på bad 2.etasje]



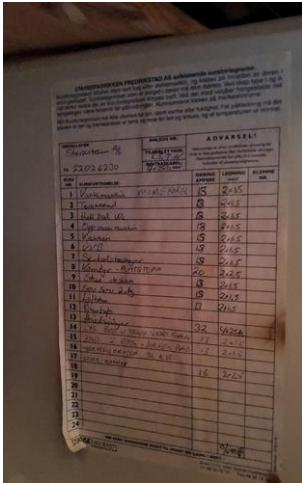
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk i dusj på bad 2.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



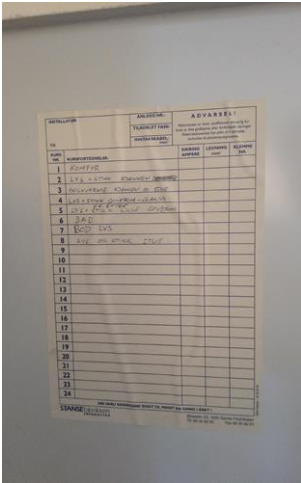
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



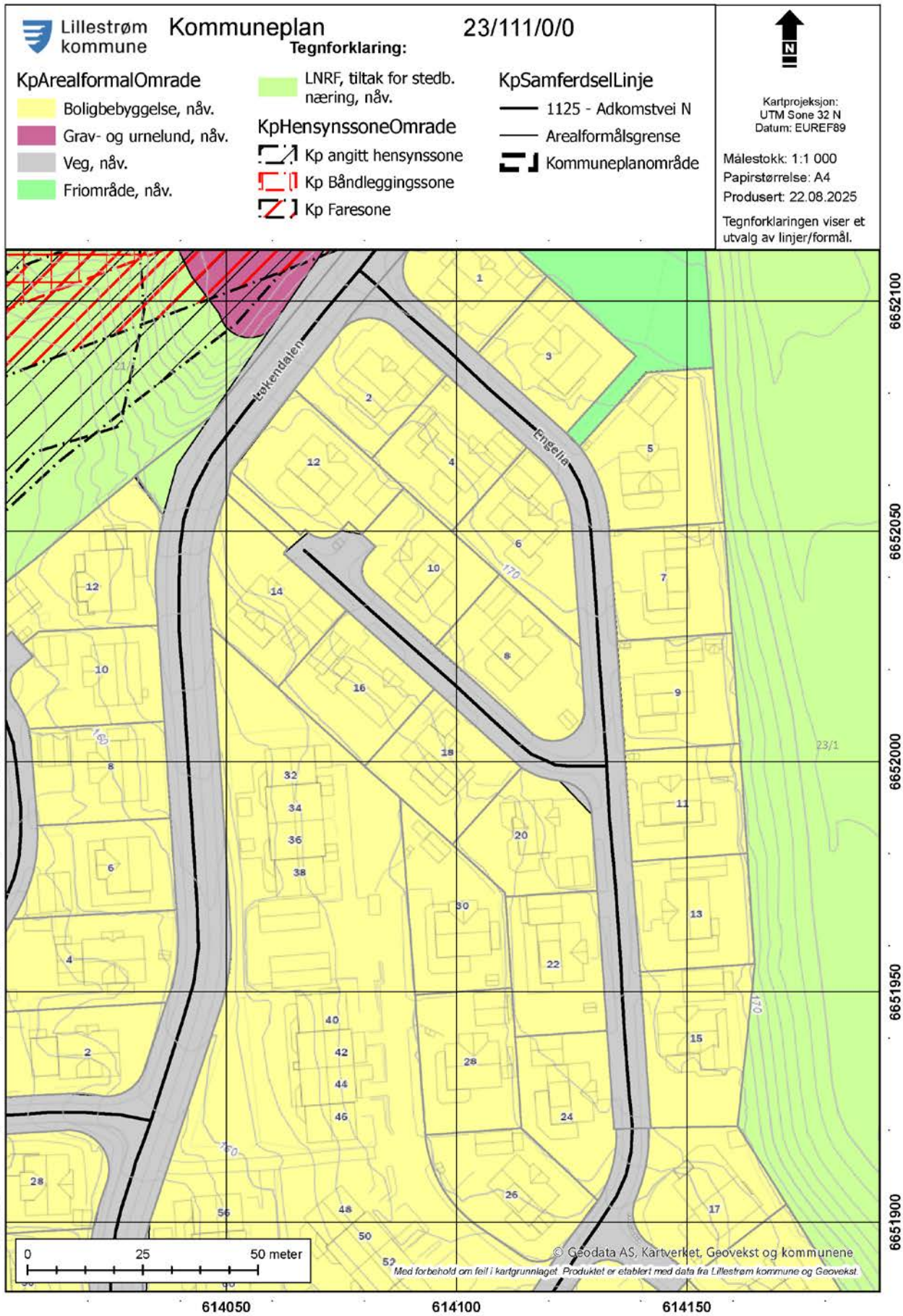
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad hybel]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap sokkel]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sokkel]



Nabolagsprofil

Engelia 18 - Nabolaget Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skedsmo kirke	5 min	🚶
Linje 360	0.4 km	
Skedsmokorset	5 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer	3 km	
Leirsund stasjon	6 min	🚶
Linje R13	4.7 km	
Lillestrøm stasjon	11 min	🚶
Buss, flytog, tog	5.2 km	
Oslo Gardermoen	20 min	🚶

Skoler

Sten-Tærud skole (1-10 kl.)	13 min	🚶
410 elever, 23 klasser	1.2 km	
Lillestrøm videregående skole	8 min	🚶
800 elever, 34 klasser	4.3 km	
Skedsmo videregående skole	9 min	🚶
1000 elever	4.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Sten-Tærud Skole - Lillestrøm Kom...	10 min	🚶
St1 Lading Skedsmovollen Øst	13 min	🚶

«Familievennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

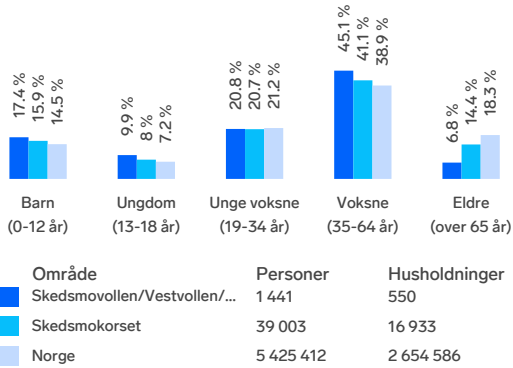
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen	15 min	🚶
PostNord	1.3 km	
Rema 1000 Holt Vestvollen	16 min	🚶
Post i butikk	1.4 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



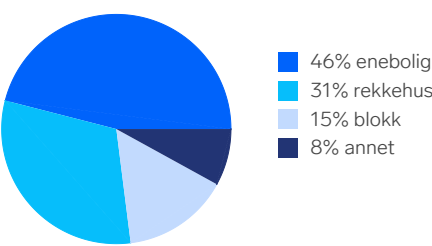
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg	10 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
Solia terrasse - balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
SATS Skedsmokorset	20 min	🚶
Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min	🚶

Boligmasse



«Landlig, men likevel sentralt»

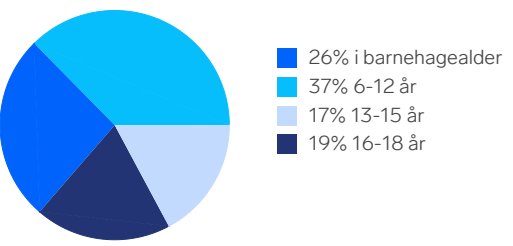
Sitat fra en lokalkjent



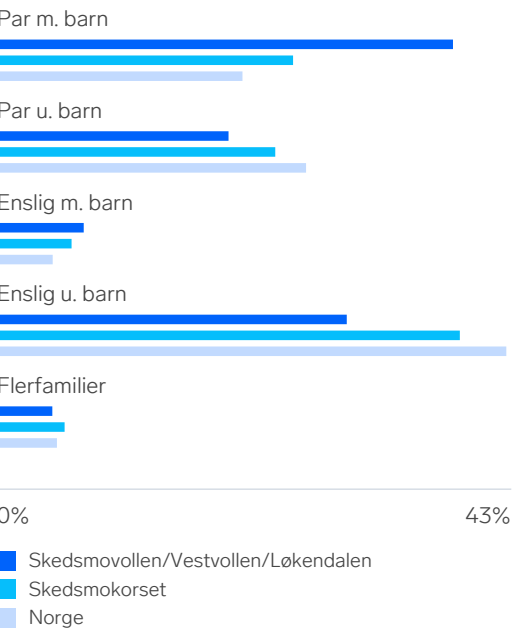
Varer/Tjenester

Skedsmo senter	21 min	🚶
Apotek 1 Holt Vestvollen	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

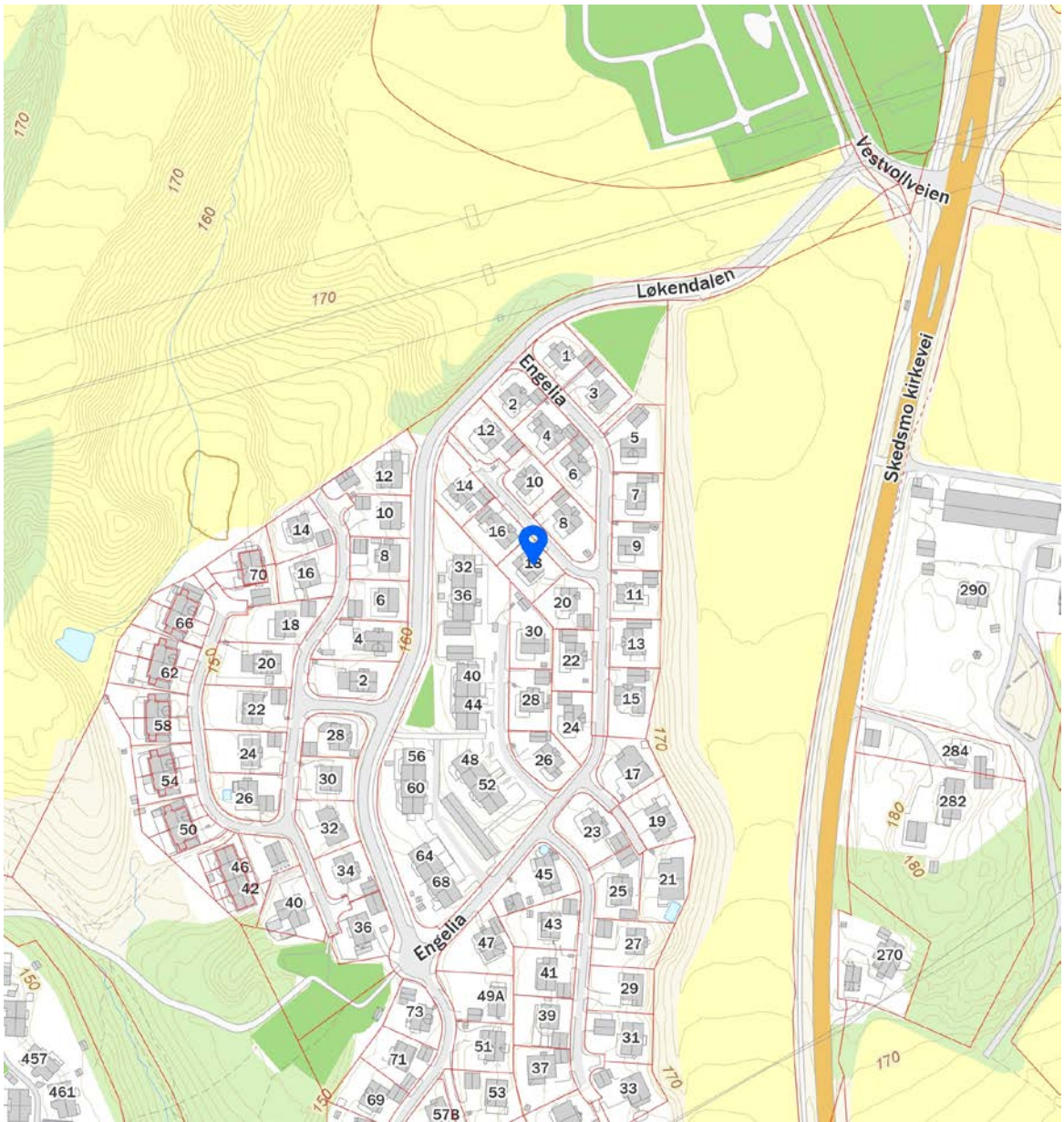
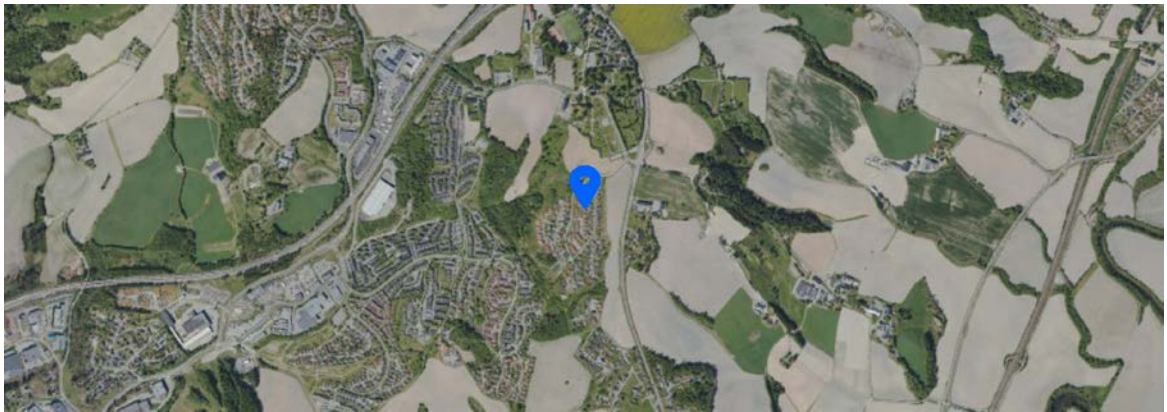


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

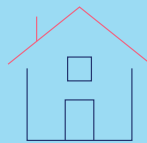
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

SAKSFRAMLEGG

Skedsmo kommune

Arkivsaksnr: 97/5 647 Utv.saksnr: Å DS 99/551
Sakstittel: Engelia 18 - Skorstein
Utvalg: Bygningsrådet Saksbehandler: TBYG.TBYG.FRJ
Møtedato: 30.07.99

BEH: UTVALG:	UTV.SAKSNR	MØTEDATO:
1 Bygningsrådet	97/556	21.10.97
2 Bygningsrådet	99/551	24.08.99

Saksbehandler: Joar Hagen DS

Tiltakshaver: Fred Casper Mellum, Gangstuveien 10 A, 0952 Oslo
Søker: Fred Casper Mellum, Gangstuveien 10 A, 0952 Oslo
Eiendom: 23 / 111 - Engelia 18

Engellia 18 - søknad om godkjenning av skorstein i henhold til plan- og bygningsloven § 93e, samt SAK § 14 nr 5f.

1. Bakgrunn

1.3. Tidligere vedtak

Fred Casper Mellum fikk 16.11.98 ansvarsrett i Skedsmo kommune for grunnmur.

1.5. Faktaopplysninger

Det skal monteres ny skorstein i Engelia 18.

Skorstein er av type Leca toløps med diameter 200 mm.

Typegodkjenningsnummer: SINTEF 121 - 033.

Byggesaken er behandlet og godkjent overensstemmende med plan- og bygningsloven før 01.07.97, jfr. overgangsbestemmelsene. Angjeldende sak behandles tilsvarende.

4. Vurdering

Arbeidene skal utføres i samsvar med godkjent monteringsanvisning, samt

Byggforsksrien

A 555.141 - Skorsteiner for mindre ildsteder.

VEDTAK:

Arbeidene godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 93e, samt SAK § 14 nr 5f.

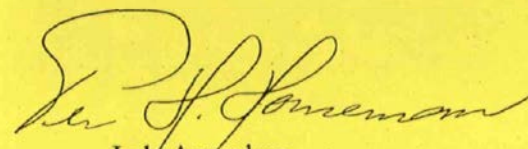
Fred Casper Mellum godkjennes som ansvarshavende for omsøkte arbeider.

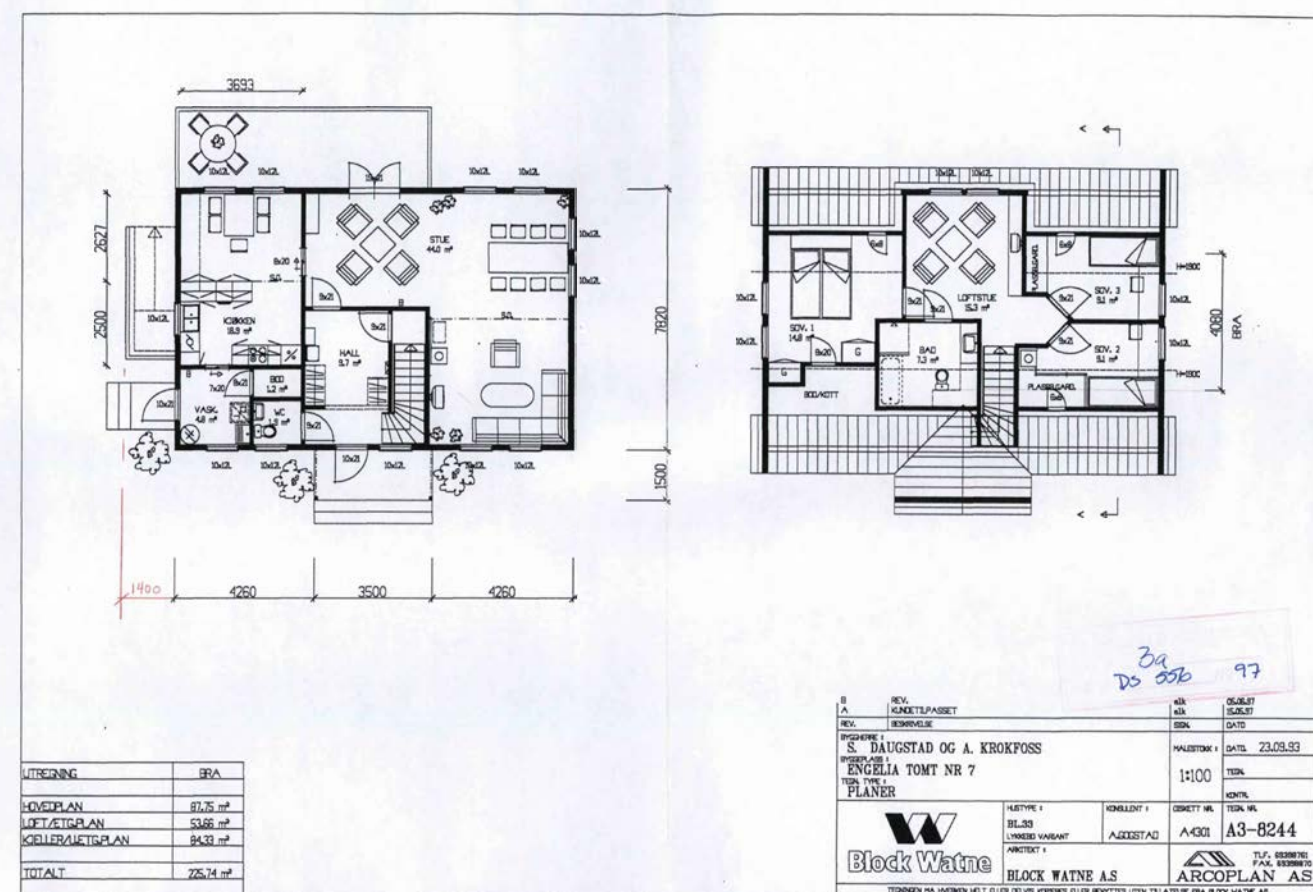
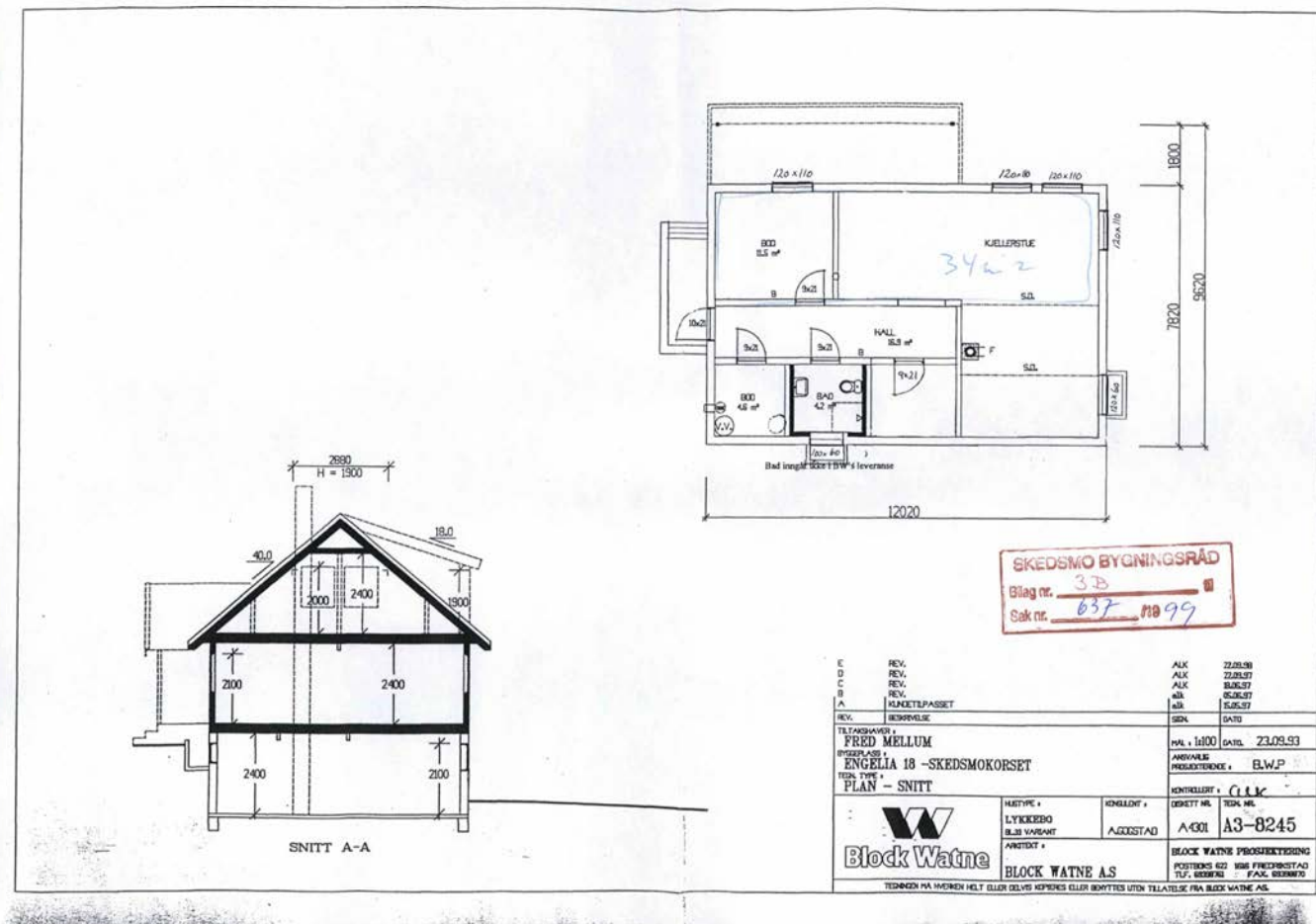
Det skal i henhold til *gebyrregulativet for byggesaksbehandling* innbetales følgende:

Ansvarsrett.....kr 446,-
Skorsteiner/ildsteder.....kr 250,-

Avtale om ferdigkontroll kan gjøres per telefon 63890437 (Fellesekspedisjonen)

Etter fullmakt, den 30. juli 1999


for Jarle Amundsen
Konst. bygnings- og kontrollsjef





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATOR 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.

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Sander Svendsen
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no
+47 418 53 331

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Sander Svendsen
sander.svendsen@emera.no
418 53 331

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA
EiendomsMegling