



**aktiv.**

Skolseggli 41, 2019 SKEDSMOKORSET

**Attraktiv kjedet enebolig på enden  
med solrike uteplasser | Kort vei til  
skole, barnehage og buss | Bør  
sees!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Marianne Lund Østhagen

**Mobil** 934 94 445

**E-post** marianne@aktiv.no

**Aktiv Oslo Nord**

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 663 850,-  
**Selger:** Joachim Lyngstad

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 122/128 kvm  
**Tomtstr.:** 327.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 114  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1104240048

# Velkommen til Skolseggli 41, din nye bolig?

Flott familiebolig over 2 plan i idylliske og barnevennlige omgivelser på Brånåsen med umiddelbar nærhet til skole, barnehage og buss.

Kort fortalt;

- \* 4 soverom
- \* Stor terrasse på 32 kvm med ettermiddag- og kveldssol
- \* Romslig endetomt som grenser mot grøntareal
- \* Plass for flere biler i carport og på gårdsplass
- \* Varmepumpe og vedovn
- \* Godt med lagringsplass i bod, hems og loft.
- \* Svært barnevennlig område med godt naboskap
- \* Kort vei til Coop Extra Brånåsen og Skedsmo Senter
- \* Energieffektivt med varmpumpe og vedovn - lave strømutfgifter



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 44 |
| Egenerklæring .....     | 67 |
| Nabolagsprofil .....    | 71 |
| Andre vedlegg .....     | 74 |
| Budskjema .....         | 97 |



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 122 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 128 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, entré og separat toalett.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utebod med hems.

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> 4 soverom, gang og bad.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

327.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten består av plen og gruslagt gårds plass og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Fin beliggenhet på Brånåsen med umiddelbar nærhet til Brånåsen skole, Skolseggli barnehage, Brånåstoppen Fus barnehage og busstopp Brånås skole.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra, Kiwi, Meny og Rema 1000. Både Plantasjen og Maxbo ligger i kort avstand fra Brånåsen, og for ytterligere servicetilbud har Skedsmo Senter et variert utvalg. Her finner du blant annet Ark bokhandel, apotek,



vinmonopol og frisør, Meny, SATS mv.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Brånås skole, som ligger få minutters gange fra boligen. Med bil fra Brånåsen tar det ca. 8 min til Skjetten, 10 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 20 min til Oslo lufthavn.

Romeriksåsen byr på flotte tur- og friluftsområder med blant annet lysløype, idylliske vann og et mangfold av turstier. Lysløypa i Tæruddalen er pusset opp og gjort tilgjengelig for alle, med bred grusvei og koselige benker. Vannene langs løypa er populære både for fisking og bading, og om vinteren kan du følge velpreparerte skiløyper videre innover marka.

Skedsmo stadion og Skedsmo ishall ligger på Skedsmokorset, og her finner du også flere populære treningssentre. Det er heller ikke mer enn 2,5 km ned til Nylendlia alpin- og akebakke. Golf kan du spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm.

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, et populært utebad med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Området har også et sosialt hundejorde, samt asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Området består for det meste av nyere kjedet eneboliger/rekkehus og leilighetsbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Nyere malte fasader. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Finerplater som undertak. Innblåst mineralull. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2007. Bygningen har malt hovedytterdør med dørpumpe og kodelås. Etablert markterrasse i 2020 med kompositt spaltegulv og plast rekkverkstolper. Frostet glass i rekkverk.

Boligen har fått tg2 på:

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Varmtvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Terrengforhold: Lett skrående tomt.

Overflater:

Kjøkken: Noen sprekt kjøkkenfliser over benk.

Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er synlig svelling på nederste skuffefront og hakk i servant.

Taktekking: Det er ikke etablert papp eller lignende mellom finerplater og takstein. Det er ikke kjent om denne typen plater er godkjent for denne typen løsning. Det ble ikke konstantert fukt eller betydelige fuktmerker i undertaket.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 28.05.2025 for ytterligere detaljer og beskrivelser.

### **Standard**

Attraktiv og velholdt kjedet enebolig fra 2008. Boligen er godt vedlikeholdt, nylig malt utvendig og en nyere stor terrasse. Nyere gulv innvendig og det er malt i lyse innbydende farger.

Boligen går over 2 plan og inneholder:

1.etasje:

Entré:

Flislagt entré med gulvvarme. Garderobeskap og skoskap. Skyvedørsgarderobe i mellomgangen mot stuen.

Separat toalett:

Svært praktisk separat toalett. Servant med underskap, speilskap og frittstående skap. Gulvvarme.

Kjøkken:

Separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Plass for spisebord. Alle hvitevarer unntatt kjøll/frys medfølger.

Stue:

Lys og romslig stue med naturlig inndeling for tv-stue og spisestue. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse/hage.

Trapperom:

Plass for lekekrok/oppbevaring under trapp.

2.etasje:

Romslig gang med nedfellbar trappestige til loft med lagringsplass. Stor skyvedørsgarderobe.

Hovedsoverom:

Romslig soverom med plass for dobbeltseng. Stor skyvedørsgarderobe.

Soverom nr.2:

Soverom med plass for seng, kontor mv. Benyttes i dag som trimrom.

Soverom nr. 3:

Soverom/barnerom med god plass for seng.

Soverom nr. 4:

Romslig soverom/gjesterom. Opprinnelig stue.

Bad:

Pent flislagt bad med opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Godt med skaplass. Gulvvarme.

Boligen hadde opprinnelig 3 soverom + stue men det har blitt satt opp en vegg slik at det benyttes i dag som et 4. soverom.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Lysekrone i stuen og kjøøl/frys på kjøkken medfølger ikke.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er leverandør i området.

### **Parkering**

Carport og ellers plass for flere biler på gårdsplassen. Elbillader.



Gjesteparkering ved innkjøring.

### **Diverse**

Det er pliktig medlemskap i Skolseggfjellet Huseierforening. Årlig medlemskontigent utgjør pt. kr. 1000,-.

Kontigentet dekker klipp av felles plen og for måking av gjesteparkeringsplasser. Det er årlig dugnad for vedlikehold av fellesområder

Det foreligger en avtale om denne seksjonens bruk og vedlikehold av hjørnet på tomten på gårdsplassen som er felleseie.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk via varmepumpe, panelovner og gulvvarme på bad, entre og separat toalett.

Vedovn i stue.

### **Info strømforbruk**

Nåværende eier har hatt et årlig strømforbruk på ca. 13.000 kwh i 2024, hittil i år ca. 5000 kwh.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Gul

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 968

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før

året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

De kommunale avgiftene består av:

Mat/restavfall

Fast gebyr vann bolig

Fast gebyr avløp bolig

A-konto vanngebyr

A-konto avløpsgebyr

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 676

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 820 707

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 7 282 827

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Årlig velavgift**

Kr 1 000

### **Velforening**

Skolseggfjellet Huseierforening.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 45, bruksnummer 114, seksjonsnummer 1 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/45/114/1:

20.09.1999 - Dokumentnr: 14125 - Erklæring/avtale

Avtale om felles utbygging av eiendommene.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:45 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2008 - Dokumentnr: 137185 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 22.01.2010.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Før ferdigattest kan gis skal utearealene opparbeides i hht. godkjent utomhusplan datert 07.05.07, godkjent 19.06.07. Megler har forespurt kommunen om det kan anses å være ferdig og at det bør kunne utstedes ferdigattest men har pr. 13.06.2024 ikke fått svar.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Stue i 2.etasje benyttes i dag som et fjerde soverom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.01.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

I henhold til "kommuneplan" og "reguleringsplan på bakken" tilsendt fra Lillestrøm

kommune, ligger eiendommen i et område regulert til bolig.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her: <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>
- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her: <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid>

Ifølge temakart "Løsmasser", datert 27.05.2024, ligger eiendommen i et område med marin strandavsetning. Løsmassedataene viser hovedsaklig utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten.

Ifølge temakart "Marin grense", datert 27.05.2024, ligger eiendommen i et område under marin grense. Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid.

Ifølge temakart "Mulighet for marin leire", datert 29.04.2024, ligger deler av eiendommen i et område med svært stor sannsynlighet for marin leire. Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

GEODATA tilsendt fra Lillestrøm kommune, reguleringsbestemmelser og kommuneplan kan oversendes hvis ønskelig.

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant



av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 500 000 (Prisantydning)

---

### Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 682 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 163 850

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

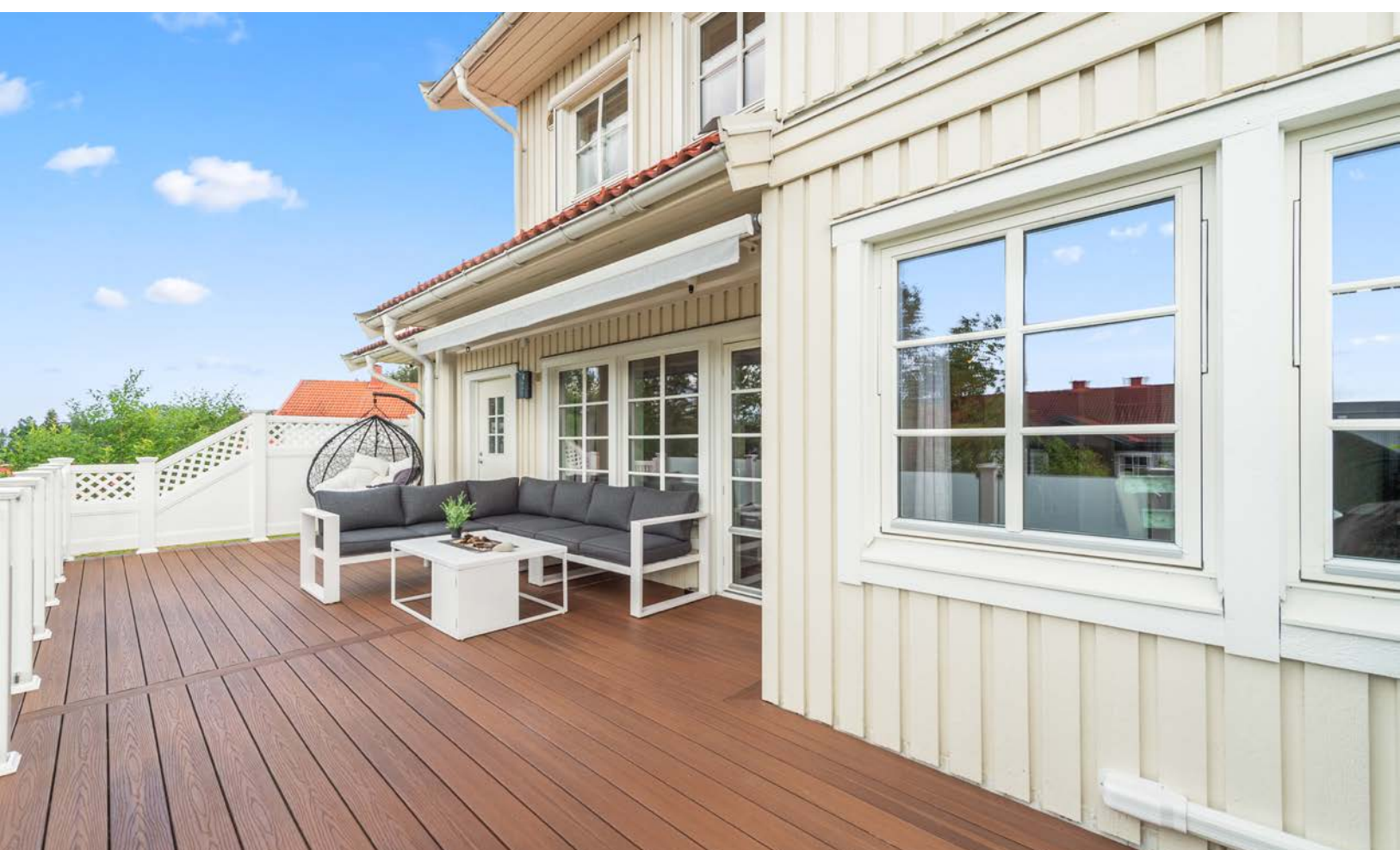
### **Oppdragsansvarlig**

Marianne Lund Østhagen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
marianne@aktiv.no  
Tlf: 934 94 445

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3  
0985 OSLO

**Salgsoppgavedato**  
30.05.2025









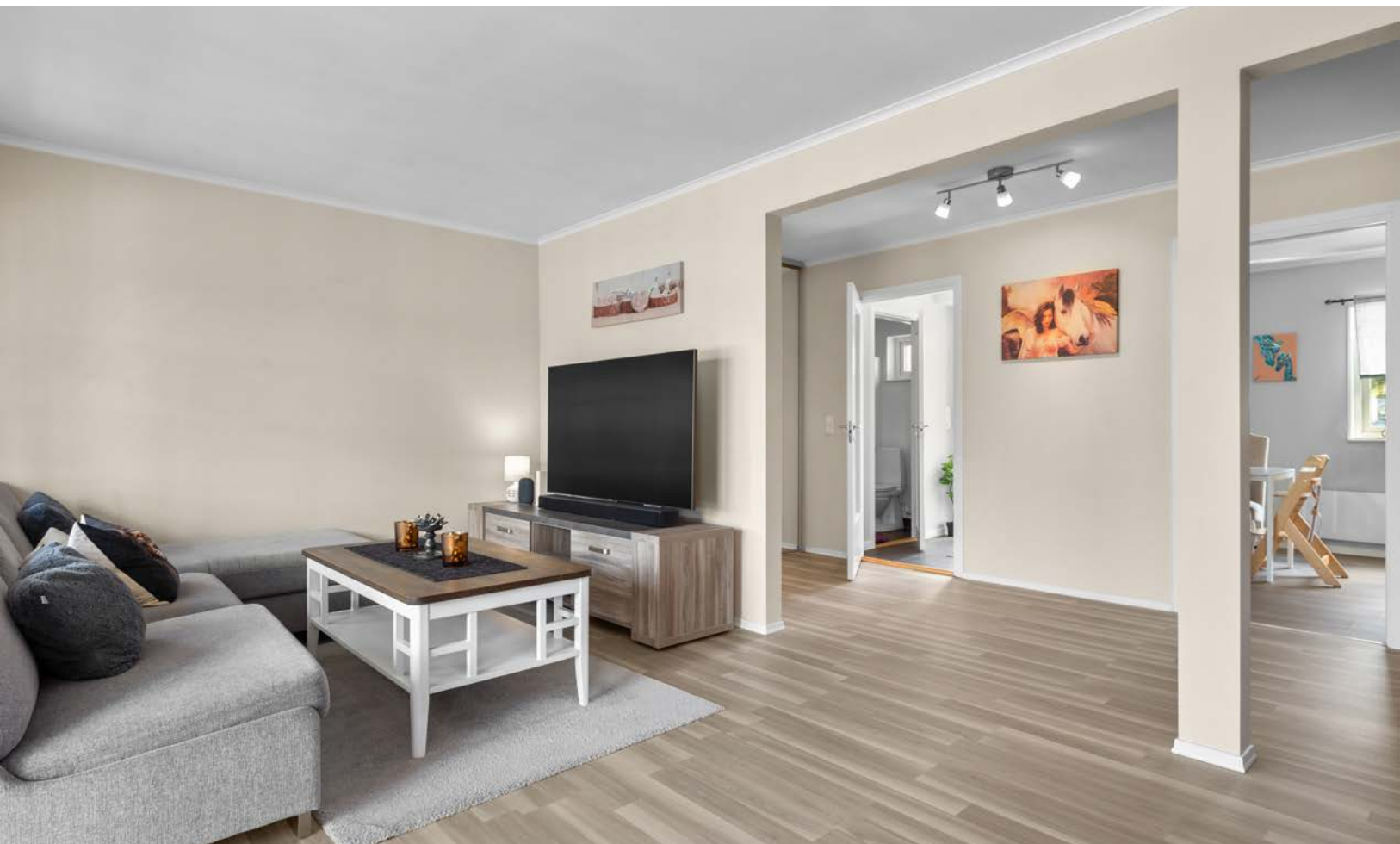






















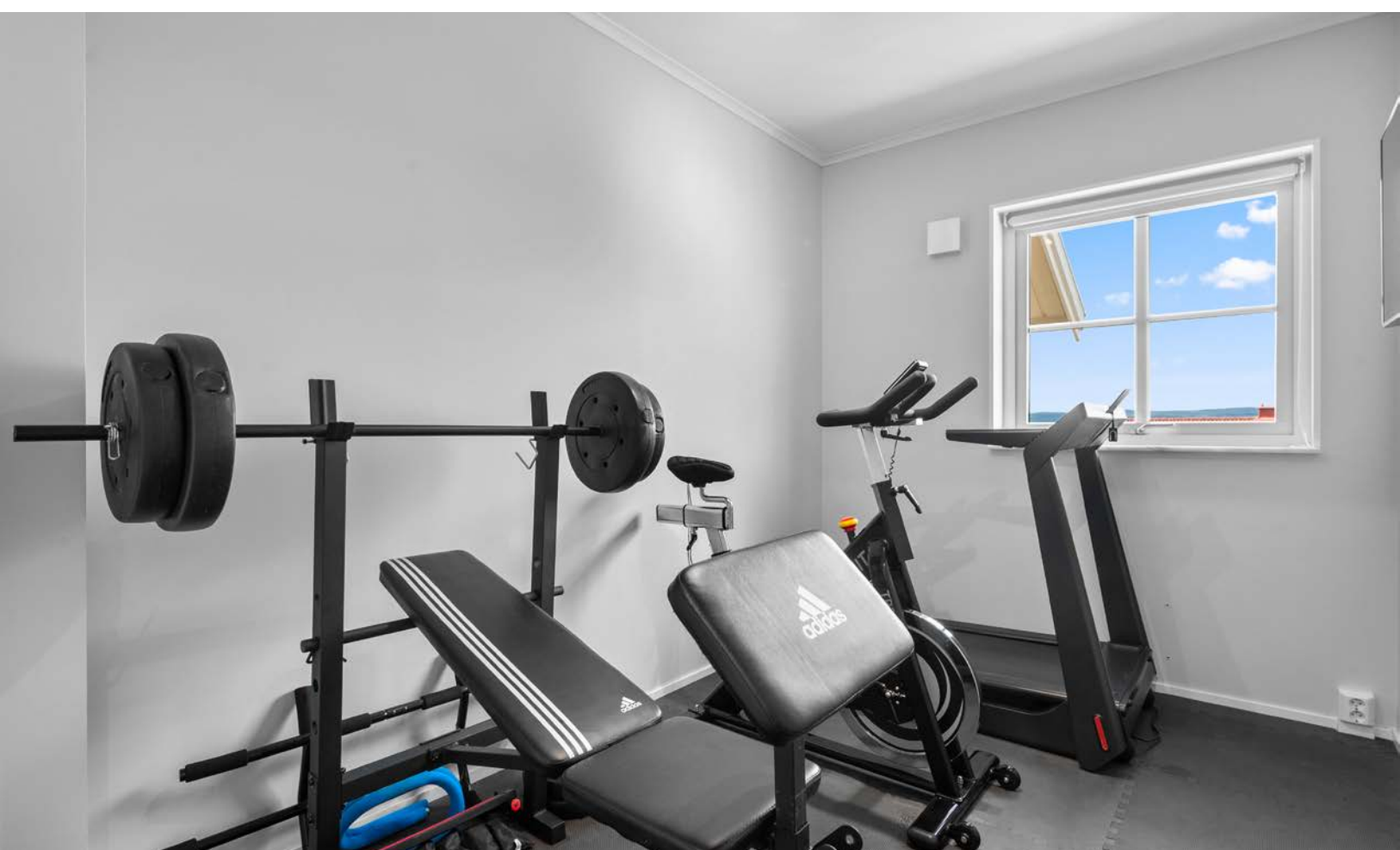


















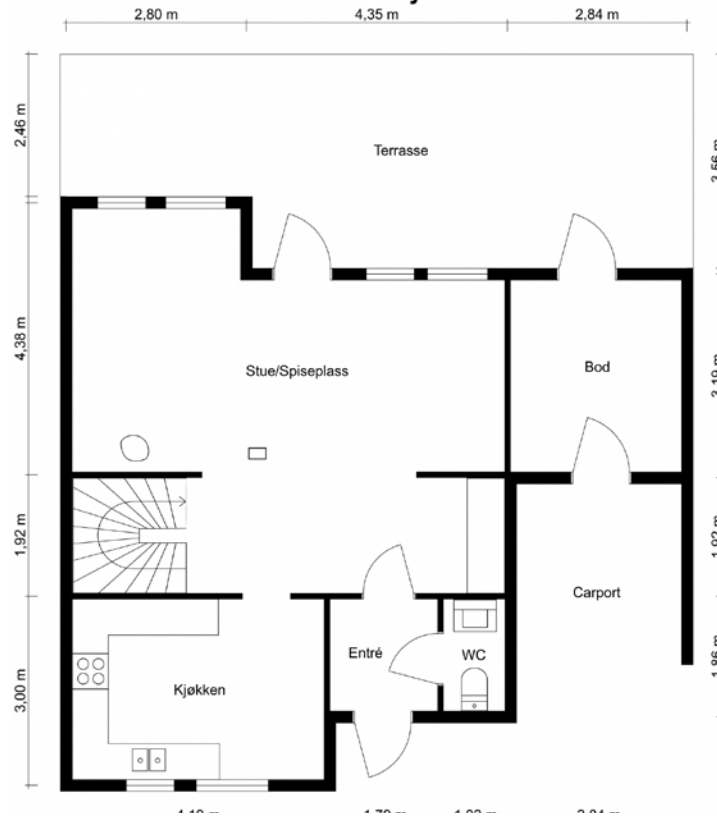






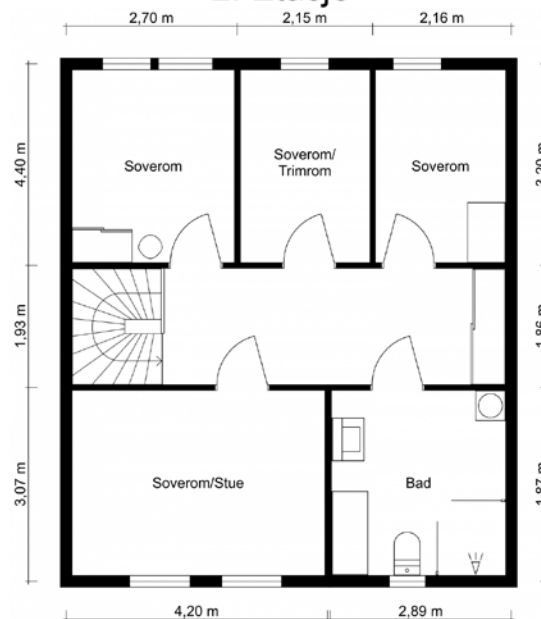


## Skolseggli 41 1. Etasje



## Skolseggli 41

### 2. Etasje







































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Skolseggli 41, 2019 SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 45, bnr. 114, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m<sup>2</sup> BRA-i: 122 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 18925-1548

Referansenummer: EJ8223

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Joachim Lyngstad



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med noe bruksslitasje. Det er parkering i tilbygget carport med bod.

Enebolig er bygget 2008 og bygget etter forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## Kjedehus - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Nyere malte fasader.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Finerplater som undertak.

Innbåst mineralull.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2007.

Bygningen har malt hovedytterdør med dørpumpe og kodelås.

Etablert markterrasse i 2020 med kompositt spaltegulv og plast rekkverkstolper. Frostet glass i rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Vegger ble malt ca 2018 og lagt ny laminat oppå den gamle i 1 og 2 etasje i ca 2018.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje og støpt dekke mot grunnforhold i 1 etasje.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp med teppefliser i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, toalett, dusjvegger/hjørne med herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter. Benkeplaten er

nyere av laminat med nyere underlimt stål oppvaskkum. Fliser over benk. Det er nyere frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malt strie på vegger. Toalett og servant med underskap. Speilskap med belysning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Filtet enhet på loft.

Det er installert varmepumpe. Gulvmodel.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Etablert varmekabel i gulv på bad, entre og toalettrom.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2008.

Betong ringmur.

Lett skrående tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

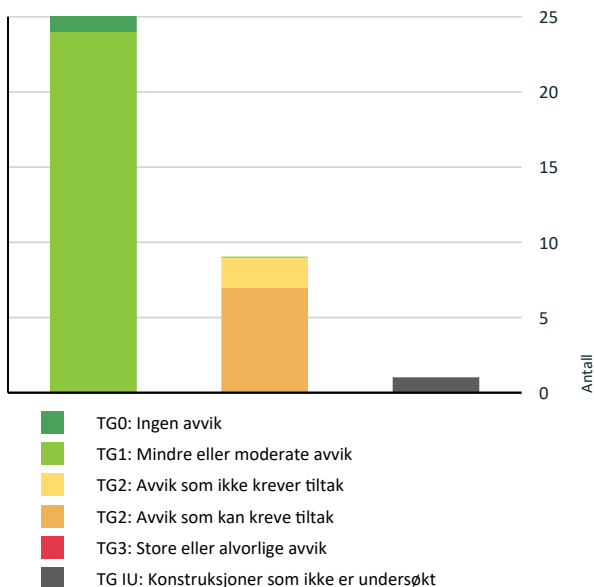
### Kjedehus

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

Det er satt opp delvegg i stue. Etablert ekstra soverom i 2 etasje.

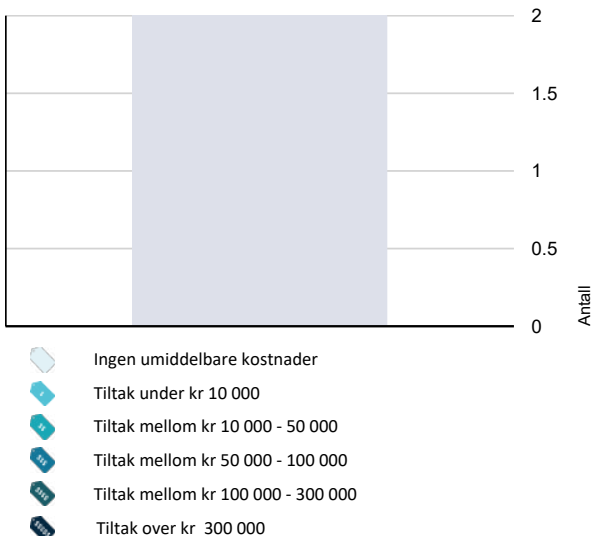
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble foretatt en tilstandsvurdering i 2024 og oppdatert med ny befaring 28.05.2025.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

|       |                                                                 |                             |
|-------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                            |                             |
| !     | Tekniske installasjoner > Andre installasjoner                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                      |                             |
| !     | Innvendig > Radon                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tomteforhold > Terrengforhold                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2  | AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK                        |                             |
| !     | Utvendig > Takteking                                            | <a href="#">Gå til side</a> |



# Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**  
2008

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert papp eller lignende mellom finerplater og takstein. Det er ikke kjent om denne typen plater er godkjent for denne typen løsning. Det ble ikke konstantert fukt eller betydelige fuktmerker i undertaket.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse vedrørende denne typen plater er godkjent uten underlagspapp, da det finnes typen finerplater som er godkjent for dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Nyere malte fasader.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Finerplater som undertak. Innblåst mineralull.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

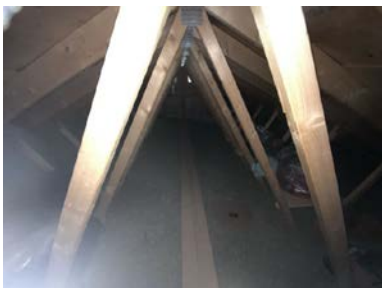
Det er åpnet under beslag og piperør inne på kaldtloft.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres underbeslag for å unngå slagregn som kan komme inn på loft.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

## TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2007.

## TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med dørpumpe og kodelås.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert markterrasse i 2020 med kompositt spaltegulv og plast rekkverkstolper. Frostet glass i rekkverk.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Vegger ble malt ca 2018 og lagt ny laminat oppå den gamle i 1 og 2 etasje i ca 2018.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje og støpt dekke mot grunnforhold i 1 etasje.

## 1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

## 1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med teppefliser i trinn.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm underkant dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv er i vater eller for lite fall. Det er fall lokalt rundt og i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fall må utbedres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

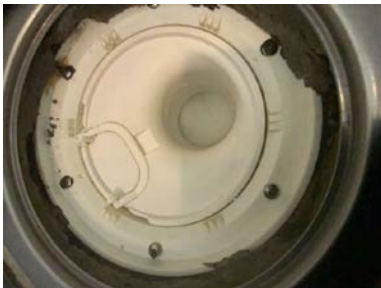
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

#### Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig. Med tanke på badets alder på over 17 år, er kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen en god løsning. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, toalett, dusjvegger/hjørne med herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er synlig svelling på nederste skuffefront og hakk i servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Servant og underskap vurderes å ha tiltenkt funksjon utover nevnte skader. For å lukke avviket må dette skiftes til nytt.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter. Benkeplaten er nyere av laminat med nyere underlimt stål oppvaskkum. Fliser over benk. Det er nyere frittstående kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen sprekt kjøkkenfliser over benk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malt strie på vegger. Toalett og servant med underskap. Speilskap med belysning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Vifteenhet på loft.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Gulvmodel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.

## TG IU Andre installasjoner

Etablert varmekabel i gulv på bad, entre og toalettrom.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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



# Tilstandsrapport

den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Ladeboks fra EVBox ble installert sammen med overspenningsvern den 27.01.2019. Ladeboksen ble deretter byttet grunnet garantireklamasjon den 25.02.2021. Elektriske zip screens og markise ble installert rundt august 2021. Varmepumpe ble installert i mars 2023.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2008.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betong ringmur med støpt dekke.

## TG 2 Terrengforhold

Lett skrående tomt.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur.

## 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.



Hovedstoppekran med vannmåler på tolaetrom. Etablert vannstopper med føler.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

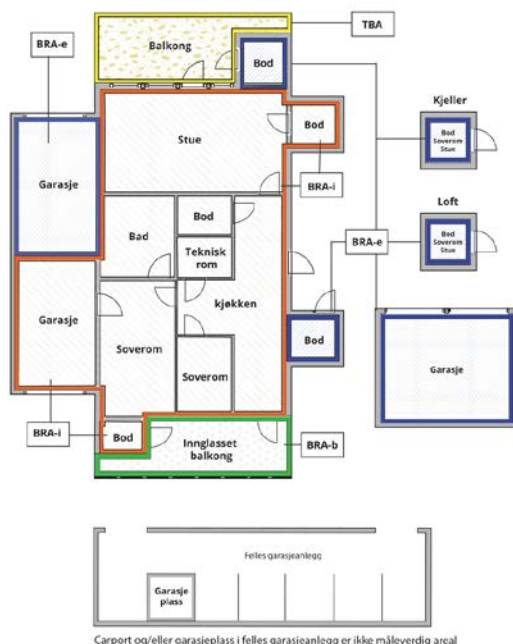
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 28.5.2025 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|           | Joachim Lyngstad    | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 45   | 114  |      | 1    | 327.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Skolseggli 41

### Hjemmelshaver

Lyngstad Joachim

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Tinglyst veirett i Velforening.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

## Forsikring

| Selskap         | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Eika forsikring | 7257042  | Fullverdi |                |              |
| Kommentar       |          |           |                |              |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                   | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 05.06.2024 |                             | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Egenerklæring           |            |                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift        |            |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk     |            |                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                    |            |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |            |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            | Midlertidig brukstillatelse | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger               |            |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler                  |            |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring       |            |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.06.2024 |           |
| 2       | 14.06.2024 |           |
| 3       | 14.06.2024 |           |
| 4       | 28.05.2025 |           |
| 5       | 28.05.2025 |           |
| 6       | 28.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EJ8223>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Meglerfirma                  |  |
| Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord |  |
| Oppdragsnr.                  |  |
| 1104240048                   |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Joachim Lyngstad |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Skolseggliå 41 |  |

|               |        |
|---------------|--------|
| Poststed      | Postnr |
| SKEDSMOKORSET | 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?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104240048

## 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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet til termostat (kun termostaten) som kan styres digitalt for varmekablene i 2022, ikke opplevd noen funksjonsnedsetning gjennom 2 vintre.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Ved maling av huset i 2020 ble det oppdaget 2 utvendige kledninger på hver sin side i andre etasje, som ikke hadde vært festet korrekt inn mot veggen, men hvor disse ble enkelt festet på lik linje med den øvrige kledningen. Fremstår ikke som at dette har hatt noe betydning for isolasjon eller funksjon, utover at det ikke burde vært slik.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble informert om at det skulle bli foretatt vanlig feiing/rens av Nedre Romerike brann- og redningsvesen etter rutinemessig inspeksjon i 2022, men dette ble siden aldri fulgt opp av brannvesenet. Peisen har blitt mindre brukt i 2023 grunnet varmepumpe, men ble fyr på de kaldeste og dyreste dagene, hvor det oppleves at pipen fyrer normalt, men at man må ta forbehold om at det er luftet og temperert korrekt før det fyres opp.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier hadde utfordringer med mus før vi kjøpte i 2018. Det ble da installert bokser og feller i bod og kryploft. Det har fra vår side aldri vært oppdaget mus på kryploftet, men det har vært tilfeller av 1-3 mus hvert år som fanges i den utvendige boden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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 faglært

Beskrivelse

Ladeboks fra EVBox ble installert sammen med overspenningsvern den 27.01.2019. Ladeboksen ble deretter byttet grunnet garantireklamasjon den 25.02.2021. Elektriske zip screens og markise ble installert rundt august 2021. Varmepumpe ble installert i mars 2023.

Arbeid utført av

OneCo Elektro AS, Caverion Norge AS, HD Solskjerming AS og RAs Varmer AS

Filer

[Samsvarserklæring Joachim Lyngstad.pdf](#)

[samsvarserklæring.pdf](#)

[Faktura 13720.pdf](#)

[Internasjonal faktura\\_353024\\_HD Solskjerming AS.PDF](#)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EVBox Elvi 22 kW 3-fase 400V 32A, Type 2 (fast kabel som er utskiftbar). App, RFID eller autostart av lading.

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

Beskrivelse

Tidligere boligeiere virker ha utført ufaglært arbeid ift. opplegg av enkelte stikk- og lyspunkter rundt i huset. Dette ble korrigert gjennom venetjeneste før innflytting i 2018, hvor enkelte stikk og brytere ble byttet og/eller koblet til på nytt. Det har ikke vært opplevd noen problemer eller utfordringer med det elektriske pr. d.d.

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

Ny terrasse ble oppført i 2020, hvor den gamle ble revet og erstattet med Fiberon kompositt terrassegulv. Det ble støpt nye fundamenter og sikret (drenering og lufting) terrassen på en mer korrekt måte enn hvordan det var oppført tidligere.

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

☒ 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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er inngått en tinglyst avtale om eksklusiv bruksrett til en del av ubebygd tomt (Skolseggli 43) som tilhører Skolseggfjellet Huseierforening, for å lette innkjøring til huset. Huseierforeningen har ingen planer om arbeid på tomten, som i øvrig fremstår som et fellesareal som sjeldent benyttes. Det har vært dialog med Huseierforeningen som er positive til å selge delen av tomten. Det har også vært godkjent at det kan utføres arbeid slik som å legge asfalt og sten.

Document reference: 1104240048



## Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1104240048

# Nabolagsprofil

Skolseggliia 41 - Nabolaget Brånåsen - vurdert av 149 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Brånås skole<br>Linje 340        | 7 min<br>0.5 km   |
| Leirsund stasjon<br>Linje R13    | 11 min<br>7.4 km  |
| Oslo Gardermoen                  | 26 min            |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 27 min<br>26.3 km |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Brånås skole (1-7 kl.)<br>282 elever, 14 klasser        | 7 min<br>0.5 km  |
| OKS grunnskole (1-10 kl.)<br>285 elever, 16 klasser     | 5 min<br>2.8 km  |
| Tæruddalen skole (8-10 kl.)<br>425 elever, 28 klasser   | 8 min<br>4.5 km  |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser | 11 min<br>6.8 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever               | 12 min<br>7.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Brånås Skole - Lillestrøm Kommune     | 6 min  |
| Skedsmotun plan 1 - Lillestrøm kom... | 21 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

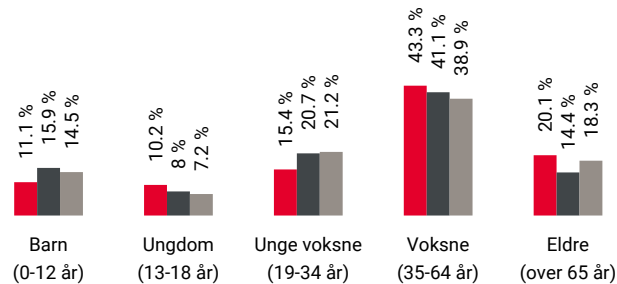
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Brånåsen      | 3 135     | 1 354         |
| Skedsmokorset | 39 003    | 16 933        |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Skolseggliia Fus barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 3 min<br>0.2 km  |
| Romerike barnehage Solhaug (0-5 år)<br>54 barn | 10 min<br>0.7 km |
| Brånåstoppen Fus barnehage (1-5 år)<br>81 barn | 11 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Brånåsen<br>PostNord, søndagsåpent | 18 min<br>1.3 km |
| Kiwi Skedsmokorset<br>PostNord                | 22 min<br>1.5 km |



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 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport



Brånås

8 min



Ballspill, fotball

0.6 km



Tæruddalen borettslag

25 min



Ballspill

1.8 km



Fresh Fitness Skedsmokorset

7 min

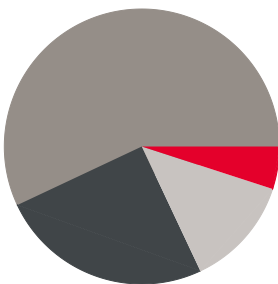


Avancia Sport & Golf Skedsmo

9 min



## Boligmasse



- 5% enebolig
- 25% rekkehus
- 57% blokk
- 13% annet

«Barna våre har mange venner i nabolaget, god barneskole og god ungdomsskole, kort og trafikkssikker skoleveg, utsikt, hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Skedsmo senter

9 min



Vitusapotek Skedsmokorset

20 min



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 25% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

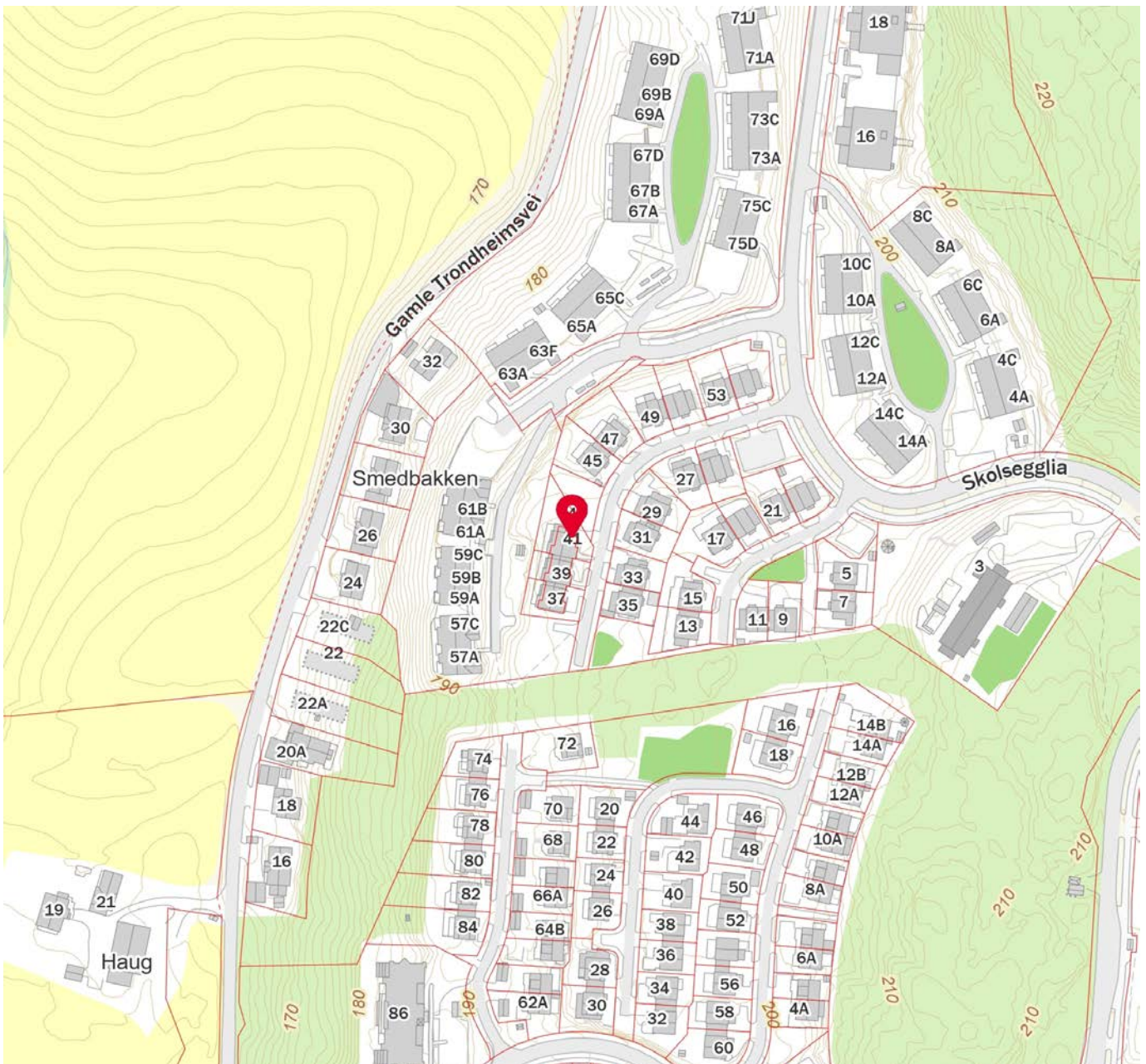
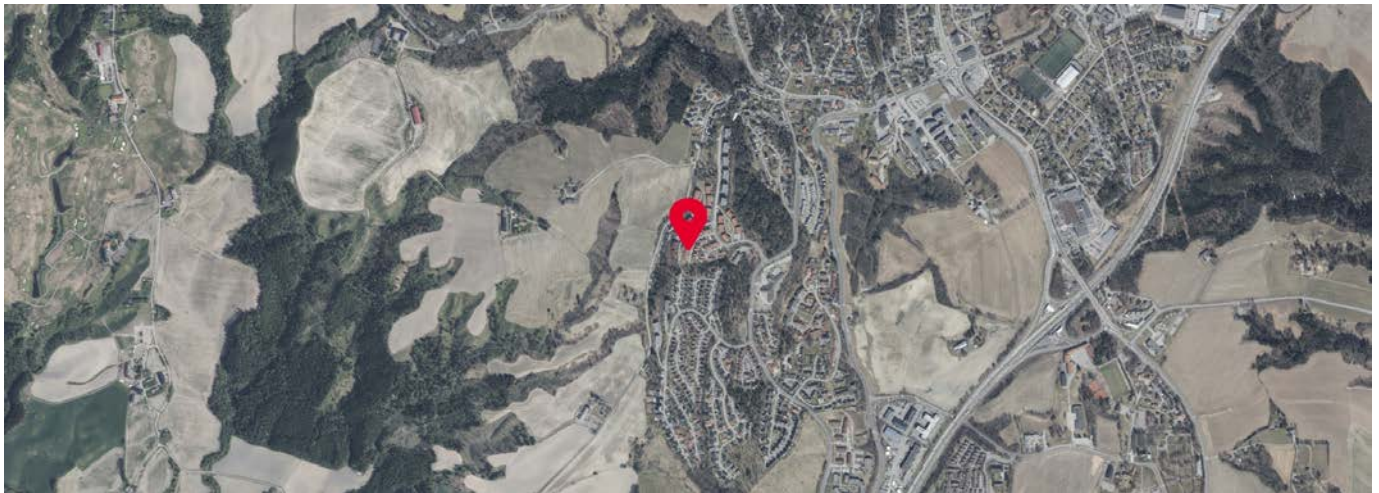
43%

- Branåsen
- Skedsmokorset
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



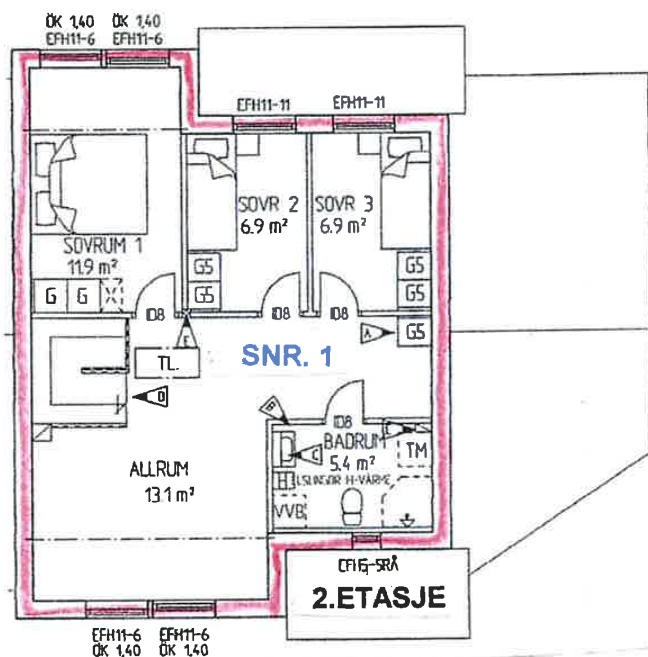
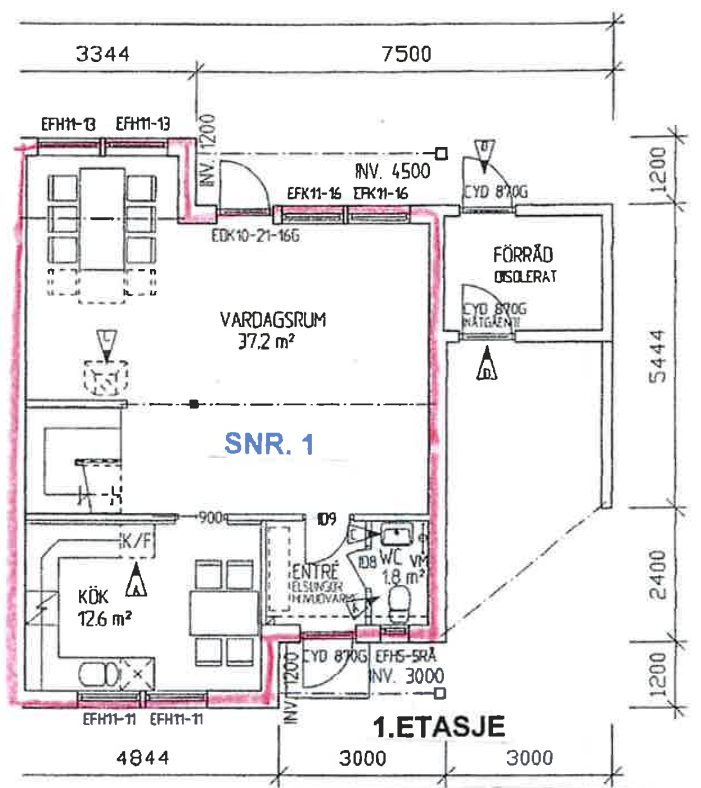




VEDLEGG  
SIDE 1



**VEDLEGG  
SIDE 2**



**SKOLSEGLIA 37 - 39 - 41**  
**GNR.45 BNR.114 SKEDSMO**  
**MALESTOKK 1 : 100**



Tegnforklaring:

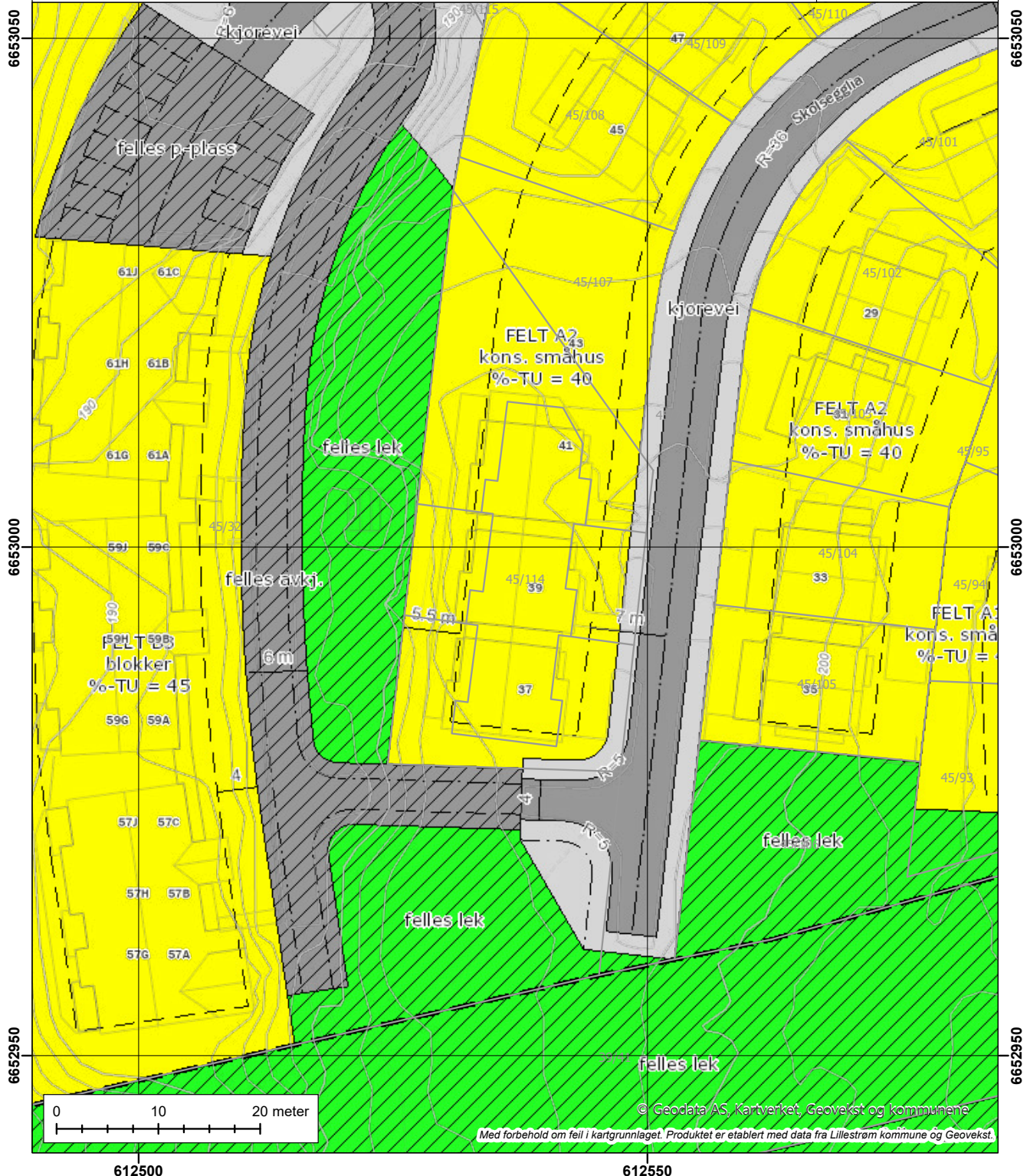
- |                                                                                                                |                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Konsentrert småhusbebyggelse |  1211 - Byggegrense             |
|  Blokkbebyggelse              |  1221 - Regulert senterlinje    |
|  Kjørevei                     |  1223 - Regulert kant kjørebane |
|  Annen veggrunn               |  1259 - Måle- og avstandslinje  |
|  Felles avkjørsel             |  Formålsgrense                  |
|  Felles parkeringsplass       |  Gjeldende plan                 |
|  Felles lekeareal for barn    |                                                                                                                  |



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 05.06.2024

Tegnforklaringen viser et  
utvalg av linjer/formål.



# **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN – FELTENE 10, 13 OG 15**

## § 1 – GENERELT

### 1.1 Området reguleres til følgende formål:

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggeområder               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Områder for konsentrert småhusbebyggelse – A-felt</li> <li>- Områder for blokkbebyggelse – B-felt</li> <li>- Områder for terrassehus – C-felt</li> <li>- Område for offentlig bebyggelse – Barnehage</li> </ul> |
| Trafikkområder, offentlige | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kjørevei</li> <li>- Fortau/gangvei</li> <li>- Annet veiareal (grøft, rabatt m.m.)</li> </ul>                                                                                                                    |
| Fellesareal                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Felles kjørevei/avkjørsel/parkeringsplass</li> <li>- Felles lekeplass/grøntområde</li> </ul>                                                                                                                    |

## § 2 – FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Plankrav

2.1.1 Dersom utbyggingen i alt vesentlig følger illustrasjonsplanen til reguleringsplanen, stilles det ikke krav til bebyggelsesplan. Anser kommunen at avvik fra illustrasjonsplanen er vesentlige, kan kommunen kreve bebyggelsesplan.

2.1.2 Ved rammesøknad for de enkelte felt skal det følge en detaljert utomhusplan som viser bebyggelsens, inklusiv garasjers utforming og plassering, samt gesims- og mønehøyde, veianlegg, pakeringsplasser, plassering av avfallsstasjoner, lekeplasser, eksisterende og nytt terreng, støttemurer og vegetasjon (eksisterende og ny).

For i nødvendig grad å belyse terrengtilpassing av bebyggelse og veier kan det kreves terrengprofiler med inntegnet bebyggelse, veier og plasser, veiprofiler, perspektiver med mer.

### 2.2 Bebyggelsen

2.2.1 Bebyggelsen innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser i feltene.

Ved behandling av rammesøknad kan det vurderes å tillate balkonger, mindre svalgangsbygg og åpne trapper i tilknytning til svalganger å krage ut over byggegrensen.

2.2.2 Fellesareal i felt (lekeplass/grøntareal, parkeringsplass og interne gangveier/stier) skal inkluderes i tomteareal som legges til grunn for beregning av prosent tomteutnyttelse, % TU.



Garasjer på terrengplan i A-felt skal inkluderes i bebyggelsens BRA ved beregning av % TU.

Garasjeanlegg med inngangsparti og boder i underetasje/kjeller og mellom bygg i felt B og felt C skal ikke inkluderes ved beregning av % TU. Svalganger, "åpne" trapperom skal ikke inkluderes i BRA.

- 2.2.3 I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil ¼ -del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger ved rammesøknad. Trappe-/heishus, ventilasjonsrom kan stikke opp over angitte gesims/mønehøyder.

- 2.2.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel ved skråtak, materialvalg, farger med mer. Kravet gjelder også for garasjer og uthus.

- 2.2.5 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.

### 2.3 Parkering

- 2.3.1 Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende normer:

1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet inntil 100 m<sup>2</sup> BRA.

2,0 biloppstillingsplasser pr. boligenhet over 100 m<sup>2</sup> BRA.

- 2.3.2 Parkeringen skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjekjeller/underetasje. Parkering utover dette kan anlegges på viste parkeringsplasser i reguleringsplanen. I C-felt kan viste parkeringsplasser mot terreng innebygges som garasjer.

- 2.3.3 Garasjeanlegg og parkeringsplasser skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

### 2.4 Ubebygde arealer, vegetasjon, terrengbehandling

- 2.4.1 Det skal legges vekt på at terreng, ubebygde deler av felt og tomter får en tiltalende utforming og beplantning. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Boligtomter, parkeringsplasser og lekeplasser skal innhegnes med hekk eller annen skjermvegetasjon der dette er mulig. Mot eksisterende bebyggelse i Gamle Trondheimsvei skal det etableres skjermvegetasjon der dette er mulig.

- 2.4.2 Utearealene (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

## § 3 – OMRÅDER FOR BOLIGER

### 3.1 Felt for tomannsboliger, A – felt

- 3.1.1 I feltene kan det oppføres tomannsboliger med tilhørende garasjer.



- 3.1.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 40%.
- 3.1.3 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med maksimum gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.  
Der terrenget tillater det, kan det bygges underetasje. Maksimum gesimshøyde kan da være 5,7 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
- 3.1.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med minimum takvinkel 22 grader.
- 3.2 Felt for blokkbebyggelse, B- felt
- 3.2.1 I feltene kan det oppføres blokkbebyggelse med underetasje/kjeller for garasjering.
- 3.2.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 45%.
- 3.2.3 Bebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer pluss underetasje (garasje) med maksimum gesimshøyde 10,2 m og mønehøyde 13,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige cote 220.
- 3.2.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med minimum takvinkel 22 grader.
- 3.3 Felt for terrassehus, C –felt
- 3.3.1 I feltet kan det oppføres terrassehus med underetasje for garasjering.
- 3.3.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 58%.
- 3.3.3 De 3 nordligste terrassehusene kan være i inntil 4 etasjer pluss underetasje med garasjer.  
De 3 sydligste terrassehusene kan være i inntil 5 etasjer pluss underetasje med Garasjer.  
Maksimum gesimshøyde for 4 etasjes bebyggelse er 13,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.  
Maksimum gesimshøyde for 5 etasjes bebyggelse er 16,2 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.  
Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige cote 218.
- 3.3.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak.

#### § 4 – OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE

- 4.1.1 I området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.
- 4.1.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 20%.
- 4.1.3 Bebyggelsen skal være i 1 etasje med maksimum gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 6,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.  
Deler av bygget kan eventuelt være høyere etter spesiell vurdering.  
Der terrenget tillater det, kan det bygges underetasje.

4.1.4 Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til kommunal norm.

§ 5 – TRAFIKKOMRÅDER, offentlige og felles

5.1.1 Kjøreveier, gangveier/fortau og parkeringsplasser skal anlegges som vist i planen.

5.1.2 I frisiktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m fra kjørebane.

§ 6 – FELLESOMRÅDER

6.1 Felles adkomstveier/parkeringsplasser

6.1.1 Felles adkomstveier og parkeringsplasser er felles for tilliggende boligbebyggelse i feltene.

6.2 Felles lekeplasser

6.2.1 Felles lekeplasser skal anlegges i områder som vist på planen.

6.2.2 Barne- og familiedepartementets forskrifter om lekeplasser skal være retningsgivende for opparbeidelse av lekeplassene.

Skedsmo kommune, 22. januar 2001, revidert 29. mai 2001

|                                                                                     |    |   |    |    |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|---|----|----|----|
| Vedtatt den                                                                         | 21 | / | 06 | 20 | 01 |
| Skedsmo kommunestyre, sak                                                           | 92 |   |    |    |    |
|  |    |   |    |    |    |
| Plansjef                                                                            |    |   |    |    |    |

# **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

## **SKOLSEGGIA 37 – 39 - 41**

GNR.45 BNR.114 SKEDSMO

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr.31.

ooo000ooo

### **INNLEDENDE BESTEMMELSER**

#### **§ 1 NAVN**

Sameietsnavn er : Sameiet Skolseggia 37 – 39 – 41.

#### **§ 2 SAMEIEBRØK**

Fastsettelsen av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetenes boligareal.

#### **§ 3 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den bolig med tilliggende rettigheter som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Hver av seksjonene har eksklusiv bruksrett til et areal rundt den enkelte bolig inntegnet på vedlagte situasjonskart benevnt ”tilleggsareal”. Dette situasjonskart utgjør en del av sameievedtektene.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til uønsket eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig eftersyn og vedlikehold av installasjonene.



## **SAMEIERMØTET**

### **§ 4 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtaes med minst to tredjedels flertall, kunne bahandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

### **§ 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLER PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **§ 6 STEMMERETTSREGLER**

På sameiermøtet har hver seksjonseier en stemme,- jfr. esl. § 37.

### **§ 7 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

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

## **§ 8 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET**

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører ( dersom slik finnes ) plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 9 STYRET**

Sameiet skal ha et styre med fire medlemmer,- ett fra hver av sameiets seksjoner. Styret skal bestå av en leder og tre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det skal også velges to varamedlemmer.

## **§ 10 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 11 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **HABILITETSREGLER**

### **§ 12 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## **ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING**

### **§ 13 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

### **§ 14 REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.



Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16 FORSIKRING**

Hver av sameierne plikter å holde sin seksjon behørig forsikret. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

## **§ 17 VEDLIKEHOLD**

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer med adkomstvei m.v. er sameiets ansvar.

## **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## **§ 19 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk eller annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **§ 20 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## **MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

### **§ 21 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **§ 22 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller genanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

## **VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

### **§ 23 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr.31.

## **Velkommen til huseierforeningen skoleggfjellet huseierforening.**

Etter samtaler og ønske fra dem tok vi opp på årsmøte i april om medlemskap i huseierforeningen, der var det klart flertall for at dette var uproblmatisk hva gjelder medlemskap. Det som blir holdt utenfor er saker som omgår vårt felleseie.

Det betyr at dere får full tilgang til våre områder hva gjelder bruk men ikke som eier.

Dere får også innkalling til årsmøte og medlemsmøter når disse er og dere kan stille der men uten stemmerett.

Felleseie omfatter parkeringsplass ved nr 5 og ved nr 25, skoleggli 43 (mellom 41 og 45) og lekeplass ved nr 35 og ved nr 9-11 og stikkvei til 5-7 og 9.

Huseierforeningen blir drevet etter årskontingent og vi ønsker da at dere betaler 50 % av fastsatt årskontingent, for 2011 er den satt til 1000kr altså 500kr for dere.

Kontingenten dekker snøbrøyting, gressklipping, vedlikehold og julegrantenning samt at vi bidrar hvis det lages fellesskaps tiltak.

All info fra huseierforeningen kommer på mail, hvis dere ikke har det gi oss beskjed slik at vi kan gi dette i papirformat.

Vær snill og snarest mulig send oss e-post adresse så dere blir lagt inn.

Offisiell adresse:

Skoleggfjellet huseierforening

C/O Geir Laget

Skoleggli 11

2019 Skedsmokorset

E-Post: skoleggfjellet@gmail.com

Med sommer hilsen fra styret i huseierforeningen.



## Avtale

Dette er en avtale om bruk av Skolseggfjellet Huseierforenings tomt Gnr. 45 Bnr. 107 (Skolsegglia 43) for å lette innkjøring til Gnr 45 Bnr 114 (Skolsegglia 41). Meningen er at ved å tilpasse del av Skolsegglia 43 vil dette lette innkjøring til Skolsegglia 41  
Dette løses ved at det tinglyses en avtale mellom Skolseggfjellet Huseierforening og huseier Skolsegglia 41.

Eiere av Gnr. 45 Bnr. 107 i Skedsmo kommune, heretter kalt eier, gir ved denne avtale bruksrett for del eiendommen Gnr. 45 Bnr. 107 til hjemmelshaver av Gnr. 45 Bnr. 114, Snr. 1, heretter kalt rettighetshaver.

Rettigheten er regulert som følger.

1. Rettighetshaver har eksklusiv bruksrett til opptegnet del av eiendommen 45/107 i henholdt til vedlagte målebrev. Områder omfattet av bruksretten er tegnet inn på målebrev (kopi)
2. Rettighetshaver bekoster oppukking / fylling av det areal det gis bruksrett til. Eier overlever området slik det står i dag med matjord og gress. Rettighetshaver bekoster dreneringsrør til grøft.
3. Rettighetshaver besørger og bekoster tinglysning av rettighet på eiendom 45/107
4. Rettighetshaver er til enhver tid forpliktet til å holde arealet / tomteskille tydelig merket med hekk, gjerde eller mur. Kostnader forbundet med dette tilfaller til enhver tid rettighetshaver.
5. Rettighetshaver gis rett til å velge belegg for arealet (eks. asfalt, belegningsstein eller lignende). Ved evt. opphør av avtalen skal området settes tilbake i den stand det ble overlevert (matjord og gress).
6. Rettighetshaver gis rett til oppføring av carport/garasje på sin opprinnelige tomt gnr. 45 bnr 114. Arealet som han har tilgang til gjennom tinglysning av bruksrett kan ikke legges til, for på den måten å få større utnyttelsesgrad.
7. Rettighetshaver plikter på lik linje med eier å rette seg etter pålegg som måtte komme fra det offentlige, og han svarer for sin del for de kostnader slike pålegg måtte medføre.
8. Denne avtale kan tinglyses på eiendommen G.nr. 45 Bnr. 107 og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra eier av G.nr. 45 Bnr. 114, Snr. 1. Tinglysingskostnader bæres av rettighetshaver.
9. Denne avtalen kan sies opp av rettighetshaver når han måtte ønske det, og av eier hvis avtale misligholdes av rettighetshaver. Avtalen kan også sies opp av huseierforeningen dersom det foreligger god grunn og det vedtas med 2/3 flertall.  
Denne avtalen gjelder i minimum 10 år (01.08.11 – 01.08.21) og kan således ikke sies opp av eiere innenfor denne perioden annet enn ved rettighetshavers mislighold av avtalen.
10. Eier kan, på forespørsel fra rettighetshaver, beslutte å selge tinglyst areal til eier av Gnr 45 Bnr 114 Snr 1. Beslutningen krever 2/3 flertall i huseierforeningen. Ved aksept på salg/kjøp fra begge parter bortfaller denne avtalen ved signering av kjøpsdokumentene. Fastsettelse av salgs-/kjøpssum avtales direkte mellom partene. Alternativt, og etter avtale mellom partene, benyttes offentlig godkjent takstmann.

Skedsmo den 14/9-11

Gunnar Tollefsrud

Gunnar Tollefsrud  
Gnr 45 Bnr 114 Snr 1

Hanne Borgen

Hanne Borgen  
Gnr 45 Bnr 114 Snr 1

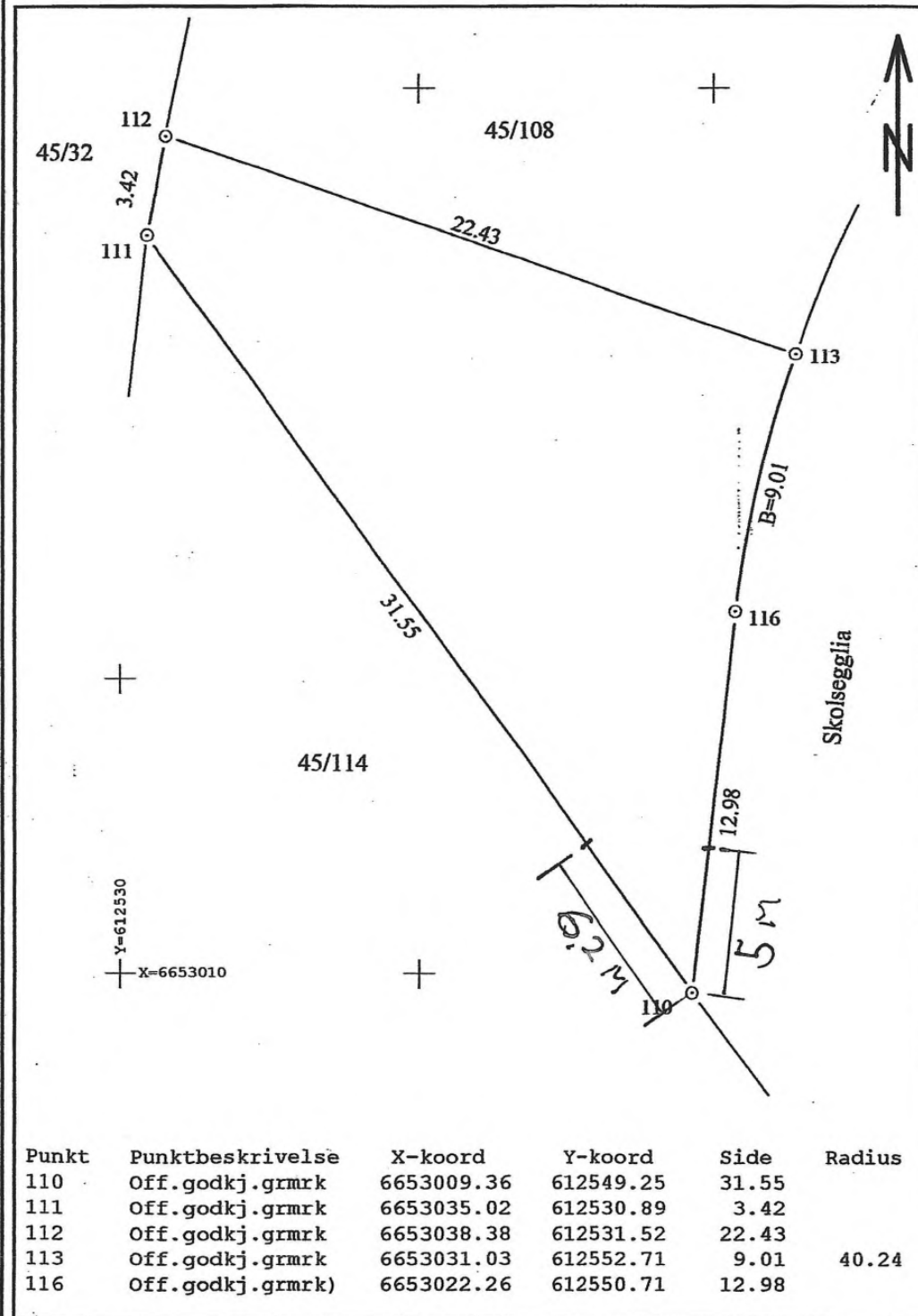
Gro Lunde

Skolseggfjellet huseierforening  
Ved styrets leder

Vedlegg: Målebrevkart

|                                            |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Gnr<br>45                                  | Bnr<br>107     | Festenr        |
| Representasjonspunkt<br>X 6653024 Y 612542 |                |                |
| Kartblad<br>32-1-517-136-40                | X              | UTM sone 32    |
| Målestokk<br>1: 200                        | Areal<br>273.2 | m <sup>2</sup> |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>MÅLEBREVKART</b>       |  |
| Jnr<br>05/4253            |  |
| Målebrev nummer<br>3-9644 |  |



GIS/LINE Målebrev





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Skolseggli 41  
2019 SKEDSMOKORSET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marianne Lund Østhagen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 934 94 445  
**E-post:** marianne@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre