PRIVATMEGLEREN

SKOMAKERVEIEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

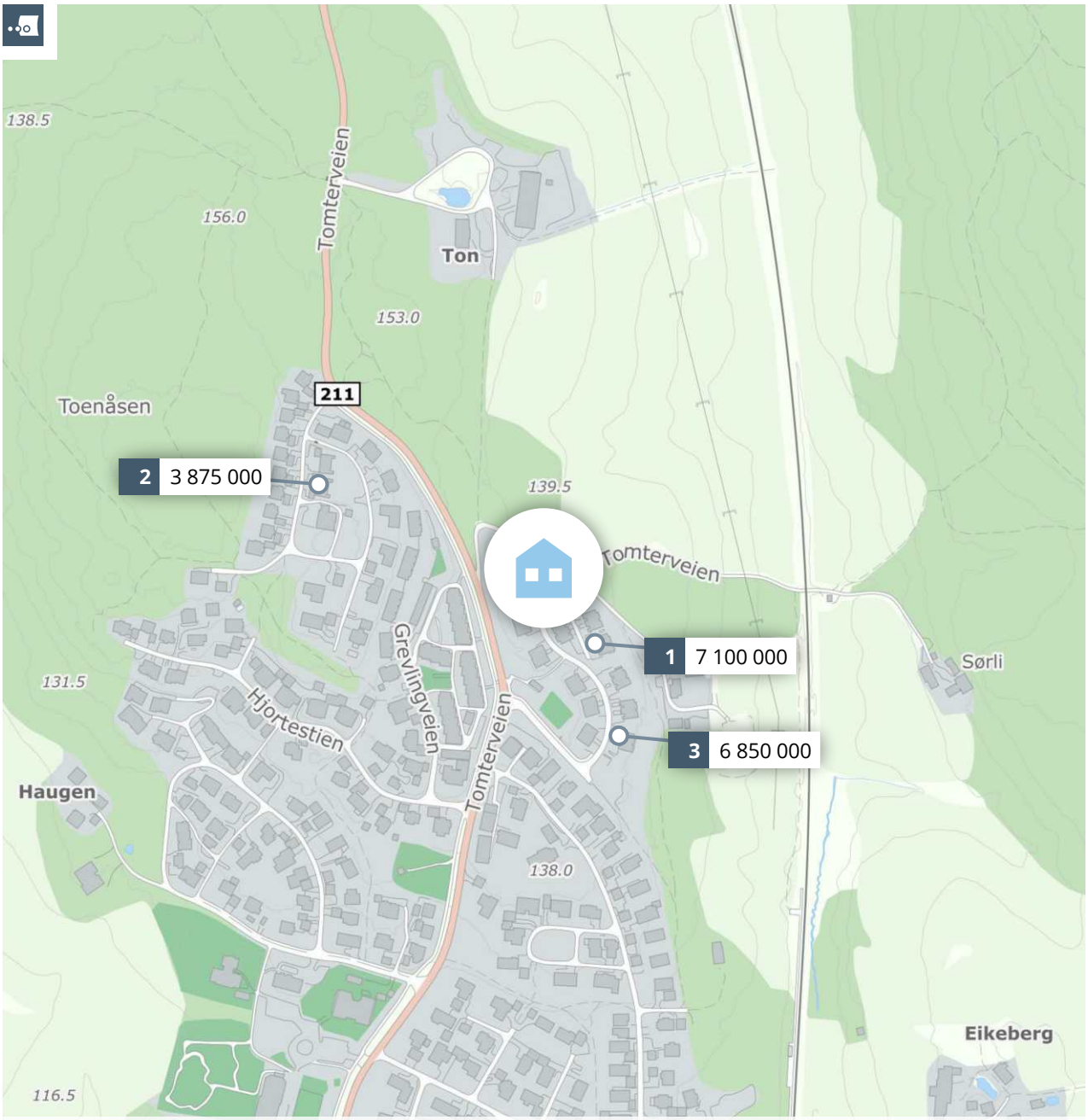
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOMAKERVEIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Indre Østfold den 14.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skomakerveien 32, 1823 KNAPSTAD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 832 BNR 53 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS KNAPSTAD

Verdivurdert til

6 000 000

0	6 000 000	37 975
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	158 m²	- m²	- m²	60 m²	158 m²	- m²

Tomt	20,6 daa
Byggeår	2021

Fellesutgifter	2 271
Formue	43 608
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skomakerveien 20					17.12.2025	7 100 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**29 707**
	239 m²	2022	20,6 daa	5 sov							
2	Thonsåsen 5 A					27.01.2025	3 490 000	**3 875 000**	0	3 875 000	**37 990**
	102 m²	2010	852 m²	2 sov							
3	Skomakerveien 4					13.02.2024	6 950 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**28 903**
	237 m²	2022	20,6 daa	6 sov							

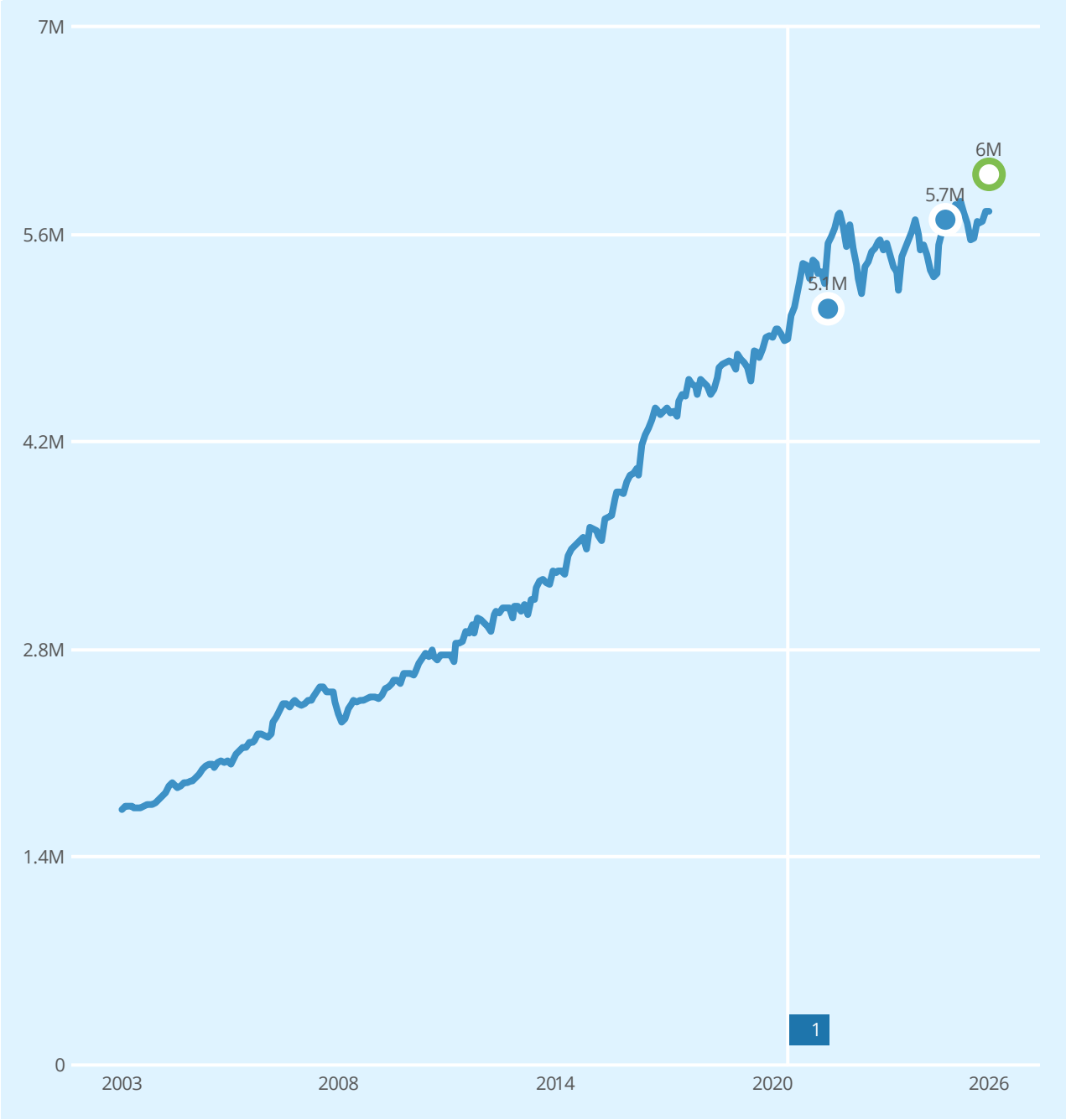
Stilfull og moderne 1/2 av tomannsbolig fra 2021 med endebeliggenhet mot marka! Herlig takterrasse | Stor hage | 5 sov

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.06.2024	20.03.2025	23.04.2025	5 990 000	5 700 000	0	5 700 000
05.01.2022		05.01.2022	-	5 100 000	-	5 100 000

Tomannsboliger til salgs i INDRE ØSTFOLD kommune nå

17
tomannsboliger til salgs

5.1M
4 826 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Tomannsboliger solgt i INDRE ØSTFOLD kommune siste 3 mnd

23
tomannsboliger solgt

3.8M
3.7M
3 601 000 Prisantydning i snitt
3 517 000 Salgspris i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
86
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 975 Skomakerveien 32
Totalpris 6 000 000

30 450 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

29 823 INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Skomakerveien 32 , 1823 KNAPSTAD

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 832, bnr. 53, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3438 **Eiendomsverdi ref nr:** HX3747

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

B

ENERGIMERKE

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.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2021. Ringmurselementer rundt boligen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type flatt tak. Taktekkingen er trolig av pvc-duk. Vindusglass har 3-lags isoler -/energiglass fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmer av tre, beslått med aluminium utvendig.

Boligen fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2021, type Sigdal Kjøkken, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Pent bad/vaskerom i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med veggskap samt laminert benk med servant, dusj samt vegghengt toalett. Tidløst og pent bad i boligens 2. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med badromsinnredning, servant, overhengende speil med belysning og veggskap, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Terrasseplatting på ca. 25 m², med tilgang fra hage og stue/kjøkken, vendt mot vest. Bygget i impregnerte materialer. Det er montert belysning, stikkontakt samt markise som er motorisert på veggen.

Takterrasse på ca. 35 m². Av materialer er det benyttet impregnerte gulvbord og rekkverk i glass og tre. Det er montert stikkontakt på veggen.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i entré, boder og bad/vaskerom.
Vegger: Sparklede og malte plater.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

2. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

Boligen har malte tretrapper. Trappetrinn i eik.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Pent bad/vaskerom i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med veggskap samt laminert benk med servant. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Tidløst og pent bad i boligens 2. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med badromsinnredning, servant, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass (90 x 90), dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2021, type Sigdal Kjøkken, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon og er tilkoblet ventilasjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekasjestopper etter byggetidens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Luft/luft varmepumpe fra 2025, plassert i trapp.
Elektriske varmekabler i entré, bad/vaskerom og bad.

Annet:
Varmtvannstanken fra byggeåret, er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.
Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elbillader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 20 584,8 m². Flat tomt opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Asfaltert adkomst til eiendommen. Parkering skjer på gruset gårdsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

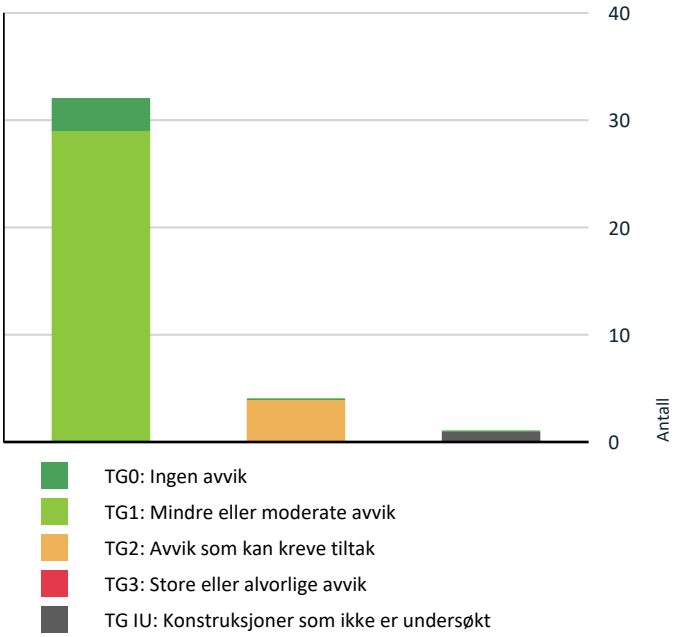
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

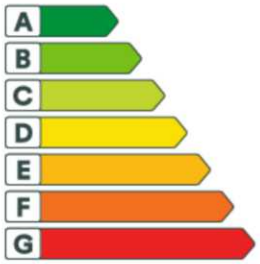
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

Standard
Bygget har gjennomgående bra standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er trolig av pvc-duk. Tekkingen er ikke kontrollert og baseres på alder.

- Fallforholdet, tettesjikt og slukløsning er ikke vurdert fordi bygningsdelen var tildekket/skjult.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, type flatt tak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke inspiseres. Videre vurdering av tilstand utover alder og observasjoner fra underliggende etasje er ikke mulig. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. Eventuelle forhold vil først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.
Vinduer har rammer og karmer av tre, beslått med aluminium utvendig.

- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt fra byggeåret.
Terrassedører med isolerglass fra byggeåret.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse på ca. 35 m². Av materialer er det benyttet impregnerte gulvbord og rekkverk i glass og tre. Det er montert stikkontakt på veggen.

Terrasseplatting med tilgang fra hage og stue/kjøkken på ca. 25 m², vendt mot vest. Bygget i impregnerte materialer. Det er montert belysning, stikkontakt samt markise som er motorisert på veggen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Gangadkomst til bygning med boenhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kapittel 8 (TEK 17) Opparbeidet uteareal § 8-5. Gangatkomst til bygning med boenhet (1) Gangatkomster til bygning med boenhet skal a) være trinnfrie. - Kravet er gitt for å øke tilgjengeligheten til boenheter. Hensikten er å opprette adkomstforhold som er brukbare for flest mulig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Trinnfri adkomst bør etableres for å oppfylle kravene til tilgjengelighet. Manglende trinnfrihet kan medføre redusert tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, og øker risikoen for fallulykker.

TG 1 Utvendige solskjerming

Beskrivelse

Utvendige screens på to vinduer.
Utvendig markise på terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i entré, boder og bad/vaskerom.
Vegger: Sparklede og malte plater.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

2. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist liten skade på parkett i femkant av vedovn i stue. Ellers påvist noe slitasje på parkett utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedring, avvik er kun kosmetisk, og vil ikke ha noen betydning for boligens bruksfunksjon. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betongdekke mot grunnen.
Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 8 mm i stue/kjøkken ellers målt 3 - 7 mm avvik i rommene. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe.
Vedovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper. Trappetrinn i eik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plisségardiner i stue/kjøkken.
Garderobeskap med oppheng, hyller og skuffer i entré.
Omkledningsrom i 2. etasje, med oppheng, hyller og skuffer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Pent bad/vaskerom i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med veggskap samt laminert benk med servant. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer og FDV.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Fremvist bilder fra tidligere salg og valgt løsning ved dør. Bildet viste oppbrett på 15 mm på tettesjikt.

Vurdering av avvik:

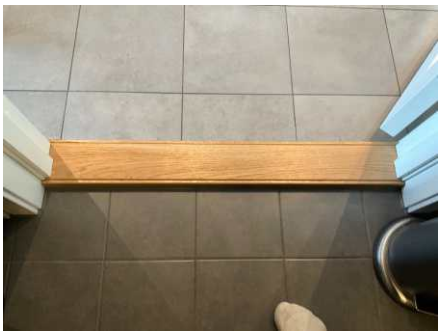
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Terskelhøyde er målt til 50 mm. TEK 17: "Trinnfri" flate kan ha terskel eller nivåforskjell på maksimum 25 mm. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 mm og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant som ikke er brattere enn 45 grader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Terskelhøyden bør reduseres til maksimum 25 mm, eller utformes med skråskåret kant i henhold til TEK17. Dagens løsning medfører redusert tilgjengelighet for bevegelseshemmede.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har arbeidsbenk med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tidløst og pent bad i boligens 2. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med badromsinnredning, servant, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass (90 x 90), dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer og FDV.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

- Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot dør.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tettesjiktet rundt døren for å avklare om løsningen er fagmessig utført.

- Dersom tettesjiktet ikke er korrekt etablert, er det økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dokumentasjon eller bilde av riktig utførelse vil kunne lukke avviket.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Fremvist bilder fra tidligere befaring av valgt løsning ved dør. Bildet viste oppbrett på 15 mm på tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og det forligger dokumentasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2021, type Sigdal Kjøkken, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon og er tilkoblet ventilasjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekasjestopper etter byggetidens krav.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.
Utløp for eventuelt lekkasjevann er lokalisert ned mot gulvet under skapet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

- Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset

Tilstandsrapport

gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken, bad og bod.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe fra 2025, plassert i trapp.

Årstall: 2025

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra byggeåret, er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i entré, bad/vaskerom og bad.
Elbillader.

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

Tilstandsrapport

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.
   2021
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

   - Ligger dokumentasjon på boligmappa.no og i sikringsskap.
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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



TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent drensfunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurselementer rundt boligen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

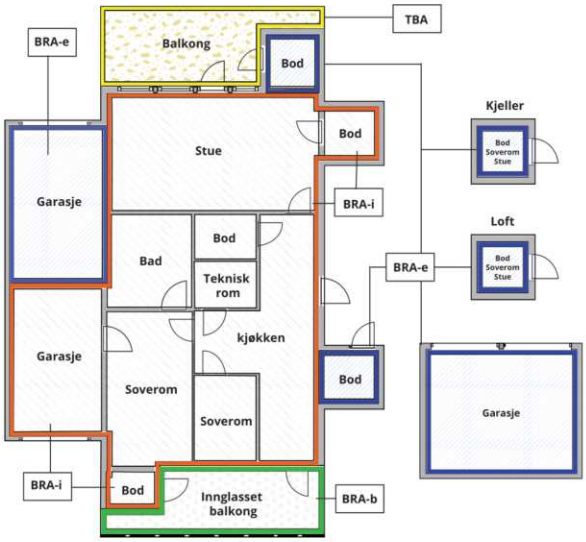
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	81			81	25
2. etasje	77			77	35
SUM	**158**				**60**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, entré, bod/sideinngang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom		
2. etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom, bad, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ved oppføring av bolig, dokumentasjon foreligger.
Montert varmepumpe, foreligger dokumentasjon.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	832	53		16		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skomakerveien 32

Hjemmelshaver
Pracon Adrian Jakob, Rogers Jack Mason

Kommentar
Felleskostnader pr. mnd. er pr. dags dato kr 2 271,-

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Stasjonsenga Øvre	Boligbyggelaget USBL	928634043

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område som er meget barnevennlig og svært attraktivt for barnefamilier. Kort gangavstand barnehage, skole, svømmehall og aktivitetspark. Eiendommen har også kort vei til jernbanestasjon (ca. 33 minutter med tog til Oslo S med nye Follobanen). Det er tannlege, legekontor, frisør, sushirestaurant og Kiwi i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 20 584,8 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.04.2026		Fremvist		Nei
Energirapport			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HX3747

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260068
Addresse	Skomakerveien 32		
Postnr.	1823	Sted	KNAPSTAD
Selgers navn	Adrian Jakob Pracon		
Selgers navn	Jack Mason Rogers		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A J
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektriker har satt opp stikkontakt til varmepumpe, samt trukket internettkabel og kontakt til rom ved inngangsparti.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Elektro24

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert varmepumpe i trapp 23.6.2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sjekkliste og montering TN Varmeteknikk AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent søknad fra styret til å inngjerde hage, samt godkjent utbygging av garasje på inntil 32 kvm.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Rengjøring av sluk på tak gjøres årlig

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	05.05.2026
Signert av	*Adrian Jakob Pracon*
Signert av	*Jack Mason Rogers*

Initialer selger:
A J
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skomakerveien 32

Nabolaget Knapstad - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Knapstad barne- og ungdomsskole (1... 359 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min 15.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	25 min 25.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hobøl ungdomsskole Linje 410, 476	11 min 0.9 km
Knapstad stasjon Linje R22	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Bekkeblomen barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.8 km
Knapstad barnehage (0-5 år) 27 barn	14 min 1.1 km
Knoll og Tott barnehage (1-5 år) 14 barn	6 min 4.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Knapstad	19 min
Kiwi Tomter	5 min

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

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	8 min
Vitusapotek Knapstad	19 min
Ytre Enebakk vinmonopol	13 min

SPORT

Knapstad barne-og	9 min
Tomter skole	5 min
Spydeberg Treningssenter	8 min
Askim treningssenter	14 min

«Familievennlig og usnobbete.»

— Sitat fra en lokalkjent

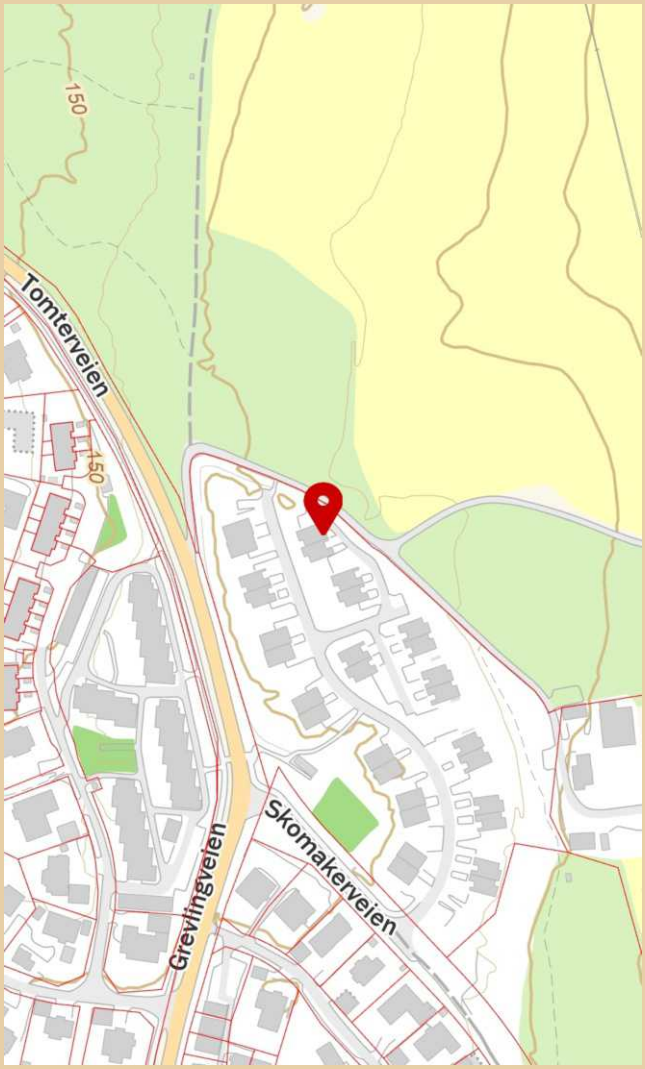
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

enova

Energiattest



Adresse **Skomakerveien 32, 1823 KNAPSTAD**	
Dato for energimerking **09.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293376**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300936504**
Gårdsnummer **832**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **99,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 956 kWh**



Skomakerveien 32, 1823 KNAPSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skomakerveien 32, 1823 KNAPSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


Koter nytt terreng
Tomtevegen
Tomtervegen
Grevlingveien
Eiendomsgrense
Vekstflater (gress, lyng, ete.)
Asfalterte flater
Grusete flater
Fallretning avrenning, min 2 grader
Lavbrekk
N
B12-4
D1
B13-2
D3
B13-1
D3
B12-3
D3
B11-1
D3K
B12-2
D1
B11-3
D3
B11-2
D3K
B12-1
D1
B9-3
D3K
B10-3
D2
B9-2
D3K
B10-2
D2
B10-1
D2
B9-1
D3K
BFS5
BFS2
BFS1
Felles lek
Furukollen lekeplass
Formålsgrense
Senterlinje vei
Eiendomsgrense
Gaupefaret
Grevlingveien
Tomtervegen
Tomtevegen
837/101/0/30
837/101/0/24
837/101/0/28
837/101/0/23
837/101/0/27
837/101/0/22
837/101/0/26
837/101/0/21
837/101/0/25
837/101
837/101/0/19
837/101/0/14
837/101/0/13
837/101/0/17
837/101/0/12
837/101/0/16
837/101/0/11
837/4
837/90
832/1
832/51
832/18
832/14
832/34
837/63
42
40
38
120
125
135
140
145

Boligopplysninger:

Sameiet Stasjonsenga Øvre	**Vår ref.:**	2669/16	**Fødselsdato eier:**	08.12.1989
Skomakerveien 32	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	19.10.1997
1823 KNAPSTAD	**Eiere:**	Adrian Jakob Pracon, Jack Rogers		
Organisasjonsnr: 928 634 043	**Seksjonsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 271**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 752
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	519

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christian Ødegård
Adresse:	Skomakerveien 17
Postnr/-sted:	1823 KNAPSTAD
Telefon:	Mob.: +4795296004
E-post:	christian.oedegard@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 461
Annen formue:	43 608	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	832/53 - seksjon:16		
Bygningstype:	Tomannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20584.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4061744

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.12.2021	Første innflytting:	16.12.2021
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	6
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	6
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Tomannsbolig

Fasiliteter:

Sameiet har husordensregler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Boligopplysninger:

Sameiet Stasjonsenga Øvre	**Vår ref.:**	2669/16	**Fødselsdato eier:**	08.12.1989
Skomakerveien 32	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	19.10.1997
1823 KNAPSTAD	**Eiere:**	Adrian Jakob Pracon, Jack Rogers		

Organisasjonsnr: 928 634 043

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

STASJONSENGA ØVRE

Utgave 01/22

Vedtatt på årsmøte 03.05.2022

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Seksjonen skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke på sameiets fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen som sameiets forsikring dekker.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygningen utvendig mm. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av tak- og markterrasser

Takterrasser må måkes ved stort snøfall, og sluk må til enhver tid holdes åpne.

Tak- og markterrasser eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av søppel. Det skal ikke lagres personlige gjenstander på fellesområdene.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på terrasser.

Kullgrill, bålpanne, engangsgrill, utepeis o.l. må kun brukes på bakkeplan og i sikker avstand til brennbart materiale.

5. Brannvern

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å oppbevare gass og eventuelt annet brannfarlig materiale på en sikker måte både i og utenfor grillsesongen.

Ved all type grilling må det utvises særlig aktsomhet av hensyn til brannfare.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp, plast og metall/glass legges i respektive beholdere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp

Seksjonseiere har selv ansvar for plenklipping og vedlikehold på eget eksklusivt bruksareal.

Plenklipping på fellesareal forsøkes utført på rundgang.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver seksjonseier har to parkeringsplasser, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

10. Fartsgrense (oppdatert fra sak 4.11 årsmøte 7/6-2023)

Veien gjennom sameiet er en bilvei ikke en lekeplass. Så klart skal alle få sykle og holde på i veien men de må flytte seg når det kommer biler.
Sparkesykler, sykler og andre ting skal ikke ligge i veien.
Voksne må passe på sine barn om de er ute å leker i veien om barna ikke kan og respekterer trafikkreglene.
Øvre fartsgrense på internveien er 20km/t.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

12. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Stasjonsenga Øvre,
(org. nr.928 634 043)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14.12.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Stasjonsenga Øvre. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.12.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 832, bnr. 53 i Indre Østfold kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til markterrasser og annet uteareal naturlig tilhørende seksjonen. Vedlagt situasjonskart der eksklusiv bruksrett er markert.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser tilknyttet seksjonen, se vedlegg 1 til disse vedtekter. Den eksklusive bruksretten følger av eierseksjonsloven §25 (5) og varer i inntil 30 år

4-3 Vedlikehold

Hver seksjon har ansvar for vedlikehild av eget eksklusivt bruksareal, inklusiv parkeringspalsser.

4-4 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

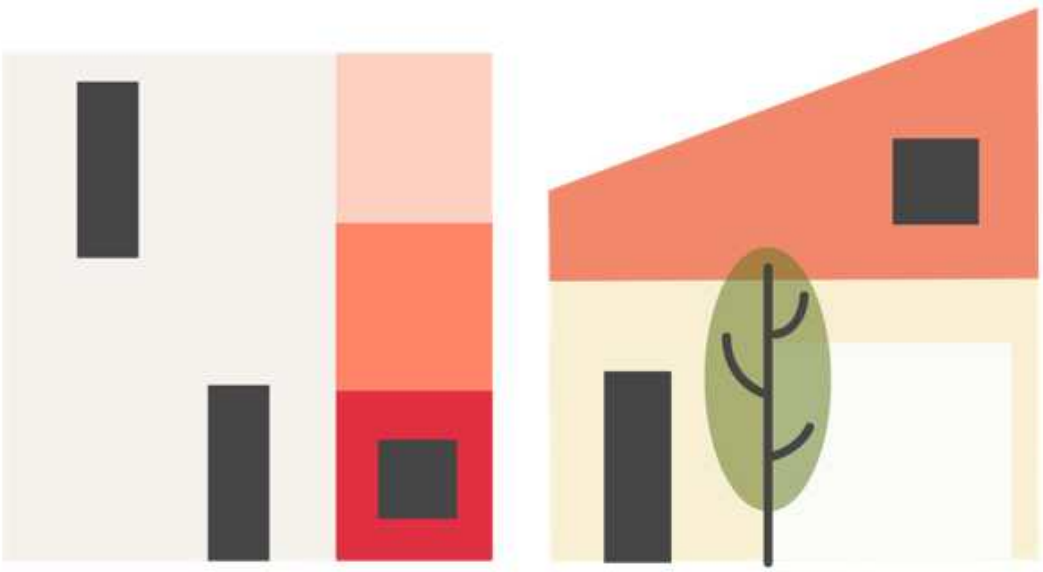
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

Kart over eksklusiv bruksrett.





INNKALLING 2026

Sameiet Stasjonsenga Øvre

Tuesday 14.04.2026 kl. 17:30

Knapstadhallen sosialt rom/kiosk

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonsenga Øvre

Møtet finner sted tirsdag 14.04.2026 kl. 17:30 - Knapstadhallen, sosialt rom/kiosk

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Stasjonsenga Øvre det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Beising av hus i henhold til vedlikeholdsplan
- 5.2 Økonomien til sameiet i forhold til beising

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Beising av hus i henhold til vedlikeholdsplan

Takstmann som har lest all FDV-dokumentsajon og utført kontroll av bygningsmassen i forbindelse med utarbeidelsen av vedlikeholdsplanen anbefalte og beise alle hus i løpet av 2026. Styret spurte om dette var en absolutt tidsfrist eller om det var tilrådelig og utsette dette noe, med tanke på økonomien til sameiet. Han mente da at det skulle gå bra å utsette det et år, og 2027 ble derfor valgt i vedlikeholdsplanen.

I FDV-dokumentasjonen står det riktignok at kledningen kan holde ubehandlet i veldig mange år, og takstmann er enig i dette, dog etter inspeksjon stipulert til ca halvparten av dokumentsjonens angitte tidsramme. Velger man denne løsningen må kledningen byttes når den er utslitt, og det går ikke ann "reparere" dette ved å beise om 10-15 år, bytte kledningen er en svært kostbar affære.

Han var også tydelig på at om man velger å ikke vedlikeholde kledningen vil den få en grålig "gammel låvelook" og forringe verdien på boligene vesentlig med tanke på at kledningen da må byttes etterhvert.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Forslag 1: det planlegges for beising av alle hus i 2027

Forslag 2: det planlegges for beising av alle hus i 2028

Styrets innstilling: Alle hus beises i 2027

5.2 Økonomien til sameiet i forhold til beising

Sameiet har ikke økonomi til å dekke beisingen i sin helhet, styret håper at man skal klare å dekke inntil 50%.

Dette er også normal praksis, det planlegges ikke for at oppsparte midler av felleskostnadene skal dekke mer enn 50% av fremtidige vedlikeholdsbehov i sameiet. Dette for at det skal være en rettferdig fordeling av kostnader mellom dagens eiere og fremtidige eiere, jmf normal bruksslitasje og verdiøkningen ved gjennomføringen av tiltak.

I tillegg til forslagene til vedtak under finnes det mulighet for låneopptak for sameier, men i og med at dette vil være lån uten sikkerhet blir det svært høy rente å således kostbart, det er derfor ikke satt opp som et forslag. Da anbefales heller en løsning der hver enkelt eier refinansiere sitt boliglån i forbindelse med en kapitalinnkalling.

I og med at beisingen uansett er noe frem i tid er det ikke innhentet tilbud på jobben, men benyttet takstmannens estimater ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Estimatene antyder en snittkostnad per seksjon på ca 125000,- for vask og 2 strøk med beis. Prisene vil differensiere noe i forhold til hustyper.

Styret anser ikke at jobben kan utføres i form av egeninnsats pga:

Styret i et sameie regnes som **ansvarlig for drift og sikkerhet på fellesarealer og bygningsmasse** etter blant annet:

- Eierseksjonsloven
- Arbeidstilsynet sine HMS-regler
- Internkontrollforskriften

Hvis arbeid utføres på **felles bygningsmasse** (fasade, tak, balkonger osv.), må styret sørge for at arbeidet skjer på en **HMS-forsvarlig måte**.

For arbeid i høyden gjelder strengere sikkerhetskrav:

Lift (personløfter):

- Krever normalt **dokumentert opplæring**.

Stillas:

- Oppføring over **2 meter arbeidshøyde** krever kompetanse.
- Over **5 meter** er kravene enda strengere og bør utføres av fagpersoner.

Ved bruk av **lift eller stillas** forventes det at den som utfører arbeidet:

- har nødvendig **opplæring eller dokumentert kompetanse**
- bruker riktig **fallsikring og verneutstyr**

Dette reguleres gjennom forskrifter under Arbeidstilsynet.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Forslag 1: Kapitalinnkalling, hver seksjoneier bekoster selv kostnadene i forbindelse med vask/beising av sitt hus, etter at sameiet har dekt en prosentandel ut i fra tilgjengelig egenkapital på tidspunktet. Kan gjennomføres med egne oppsparte midler eller refinansiering av egen bolig f.eks.

Forslag 2: Øke felleskostnadene betraktelig frem til tiltak er gjennomført.

Styrets innstilling: Forslag 1

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Ødegård, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mats K Aarnes Eliassen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vegard Mysliwski, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Nina Aas Pugerud, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Anders James Gray, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

1 styremedlem er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Adrian Pracon

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Nina Aas Pugerud

Tommy Jacobsen

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består i dag av Petter Liøkel, Lisbeth Helen Nilsen og Mia Caroline Samdøy.

Medlemmer velges for 1 år av gangen.

Forslag til vedtak: Samtlige medlemmer av valgkomiteen stiller til gjenvalg

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 113 049**	**751 645**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	272 772	361 404
B. Endring arbeidskapital	**272 772**	**361 404**
C. Arbeidskapital	**1 385 821**	**1 113 049**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 472 328	1 184 057
Kortsiktiggjeld	-86 507	-71 008
C Arbeidskapital	**1 385 821**	**1 113 049**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Stasjonsenga Øvre

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	849 420	819 984	851 503	922 000
Sum leieinntekt		**849 420**	**819 984**	**851 503**	**922 000**
Sum inntekt		**849 420**	**819 984**	**851 503**	**922 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	4 230	4 230	4 000
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		8 656	4 025	2 300	9 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	64 799	26 180	40 000	32 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	10 793	6 188	6 430	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	30 754	0	13 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	6	7 743	0	300 000	362 000
Revisjonshonorar		6 380	5 726	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		72 852	70 117	72 850	76 000
Andre honorar	7	34 500	0	0	11 000
Kontorkostnad		0	0	500	0
TV/bredbånd		173 931	184 440	186 840	212 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		229	0	0	1 000
Forsikringer		174 573	156 983	174 560	180 000
Andre kostnader	8	3 634	6 577	9 000	10 000
Sum kostnad		**623 074**	**494 466**	**845 710**	**959 000**
Driftsresultat		**226 346**	**325 518**	**5 793**	**-37 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 426	35 886	0	37 000
Netto finansposter		**-46 426**	**-35 886**	**0**	**-37 000**
Årsresultat		**272 772**	**361 404**	**5 793**	**0**
Overført sameiekapital		272 772	361 404	0	0
SUM OVERFØRINGER		**272 772**	**361 404**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Stasjonsenga Øvre

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		36 856	6 237
Andre kortsiktige fordringer		5 381	9 979
Forskuddsbetalte kostnader		45 005	43 668
Innestående konsernkonto og bank		1 385 086	1 124 173
Sum omløpsmidler		**1 472 328**	**1 184 057**
SUM EIENDELER		**1 472 328**	**1 184 057**

Balanse 2025 Sameiet Stasjonsenga Øvre

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 385 821	1 113 049
Sum opptjent egenkapital		**1 385 821**	**1 113 049**
Sum egenkapital	**9**	**1 385 821**	**1 113 049**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 381	2 521
Leverandørgjeld		81 126	68 487
Sum kortsiktig gjeld		**86 507**	**71 008**
Sum gjeld		**86 507**	**71 008**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 472 328**	**1 184 057**

Sted:_____ Dato:_____

_____	_____	_____
Christian Ødegård	Vegard Mysliwski	Mats K Aarnes Eliassen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 30 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 832 b.nr 53 i Indre Østfold kommune. Tomtens areal er på 20 584,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP4061744.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	663 180	640 344
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	186 240	179 640
Sum	**849 420**	**819 984**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	30 000
Sum	**34 230**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	12 311	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	47 488	26 180
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 000	0
Sum	**64 799**	**26 180**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	4 084	0
6420 Lisens Bevar HMS/SMS-tjenester	6 709	6 188
Sum	**10 793**	**6 188**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	30 754	0
Sum	**30 754**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	7 743	0
Sum	**7 743**	**0**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	0
6730 Teknisk honorar	33 750	0
Sum	**34 500**	**0**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	328	0
7719 Møter, div. styret	0	1 300
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 750
7770 Betalingskostnader	1 111	926
7773 Omkostninger innkreving	2 195	2 601
Sum	**3 634**	**6 577**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 113 049	272 772	1 385 821
Sum opptjent egenkapital	**1 113 049**	**272 772**	**1 385 821**
Sum egenkapital	**1 113 049**	**272 772**	**1 385 821**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stasjonsenga Øvre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stasjonsenga Øvre

Styreleder	Christian Ødegård (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Vegard Mysliwski (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Mats K Aarnes Eliassen (sign.)	03.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Stasjonsenga Øvre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stasjonsenga Øvre som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: 0FP0C-6XNO9-OPKIR-86ACP-34DBJ-AYIMD

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0FP0C-6XNO9-OPKIR-86ACP-34DBJ-AYIMD

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-13 11:12:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0FP0C-6XNO9-OPKIR-86ACP-34DBJ-AYIMD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Stasjonsenga Øvre

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Ødegård
Styremedlem, Mats K Aarnes Eliassen
Styremedlem, Vegard Mysliwski
Varamedlem, Nina Aas Pugerud
Varamedlem, Anders James Gray

Styret i Sameiet Stasjonsenga Øvre består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Stasjonsenga Øvre er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Stasjonsenga Øvre ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 928634043

Sameiet Stasjonsenga Øvre består av 30 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Stasjonsenga Øvre er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4061744. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Stasjonsenga Øvre bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av lekeplass
- Varsling om egenkontroll av brannvarslingsutstyr
- Påminnelse om vedtatt fartsgrense i veien

Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 5 styremøter.

Det ble avholdt en felles dugnad med grilling, der vi sammen fikk ordnet og pyntet opp litt rundt lekeplassen m.m. Det ble i forkant foretatt feiing av gata.

Grillhytta har blitt satt i stand med benker og bord, og kan bookes av beboerne i Bonabo.

Det ble kjøpt inn en robotgressklipper i henhold til tidligere vedtak som klipper gresset rundt lekeplassen og grillhytta.

Styret har hatt kontakt med kommunen og utarbeidet avklaringer rundt bygging av garasjer, boder, pergola m.m.

Strøkasse som skal plasseres ved postkassene ble kjøpt inn i høst, men er ikke fylt med strøsand enda.

Vedlikeholdsplan for sameiet ble utarbeidet i samråd med USBL/takstmann.

Styret har hatt fokus på HMS gjennom hele perioden, og kommet med noen "tips" til beboere gjennom infobrev og har gjennomført kontroll av lekeplass etter angitte intervaller.

Det er i 2025 sendt ut 4 nyhetsbrev per epost, og som oppslag på Bonabo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tuesday 14.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonsenga Øvre tirsdag 14.04.2026 kl. 17:30 - Knapstadhallen sosialt rom/kiosk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Noomi Westli v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Noomi Westli v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Siril Grini

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for #=RegnskapsAar# ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 30.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Beising av hus i henhold til vedlikeholdsplan

Takstmann som har lest all FDV-dokumentsajon og utført kontroll av bygningsmassen i forbindelse med utarbeidelsen av vedlikeholdsplanen anbefalte og beise alle hus i løpet av 2026. Styret spurte om dette var en absolutt tidsfrist eller om det var tilrådelig og utsette dette noe, med tanke på økonomien til sameiet. Han mente da at det skulle gå bra å utsette det et år, og 2027 ble derfor valgt i vedlikeholdsplanen.

I FDV-dokumentasjonen står det riktignok at kledningen kan holde ubehandlet i veldig mange år, og takstmann er enig i dette, dog etter inspeksjon stipulert til ca halvparten av dokumentsjonens angitte tidsramme. Velger man denne løsningen må kledningen byttes når den er utslitt, og det går ikke ann "reparere" dette ved å beise om 10-15 år, bytte kledningen er en svært kostbar affære.

Han var også tydelig på at om man velger å ikke vedlikeholde kledningen vil den få en grålig "gammel låvelook" og forringe verdien på boligene vesentlig med tanke på at kledningen da må byttes etterhvert.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Vedtak:
Forslag 1 og 2 ble begge enstemmig nedstemt.

5.2 Økonomien til sameiet i forhold til beising

Sameiet har ikke økonomi til å dekke beisingen i sin helhet, styret håper at man skal klare å dekke inntil 50%.

Dette er også normal praksis, det planlegges ikke for at oppsparte midler av felleskostnadene skal dekke mer enn 50% av fremtidige vedlikeholdsbehov i sameiet. Dette for at det skal være en rettferdig fordeling av kostnader mellom dagens eiere og fremtidige eiere, jmf normal bruksslitasje og verdiøkningen ved gjennomføringen av tiltak.

I tillegg til forslagene til vedtak under finnes det mulighet for låneopptak for sameier, men i og med at dette vil være lån uten sikkerhet blir det svært høy rente å således kostbart, det er derfor ikke satt opp som et forslag. Da anbefales heller en løsning der hver enkelt

eier refinansiere sitt boliglån i forbindelse med en kapitalinnkalling.

I og med at beisingen uansett er noe frem i tid er det ikke innhentet tilbud på jobben, men benyttet takstmannens estimater ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Estimatene antyder en snittkostnad per seksjon på ca 125000,- for vask og 2 strøk med beis. Prisene vil differensiere noe i forhold til hustyper.

Styret anser ikke at jobben kan utføres i form av egeninnsats pga:

Styret i et sameie regnes som **ansvarlig for drift og sikkerhet på fellesarealer og bygningsmasse** etter blant annet:

- Eierseksjonsloven
- Arbeidstilsynet sine HMS-regler
- Internkontrollforskriften

Hvis arbeid utføres på **felles bygningsmasse** (fasade, tak, balkonger osv.), må styret sørge for at arbeidet skjer på en **HMS-forsvarlig måte**.

For arbeid i høyden gjelder strengere sikkerhetskrav:

Lift (personløfter):

- Krever normalt **dokumentert opplæring**.

Stillas:

- Oppføring over **2 meter arbeidshøyde** krever kompetanse.
- Over **5 meter** er kravene enda strengere og bør utføres av fagpersoner.

Ved bruk av **lift eller stillas** forventes det at den som utfører arbeidet:

- har nødvendig **opplæring eller dokumentert kompetanse**
- bruker riktig **fallsikring og verneutstyr**

Dette reguleres gjennom forskrifter under Arbeidstilsynet.

Flertallskrav: alminnelig flertall

Vedtak:
Saken faller bort da forrige punkt ble nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

1 styremedlem er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Adrian Pracon for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Nina Aas Pugerud og Tommy Jacobsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består i dag av Petter Liøkel, Lisbeth Helen Nilsen og Mia Caroline Samdøy.

Medlemmer velges for 1 år av gangen.

Vedtak:
Valgt ble: Petter Liøkel, Lisbeth Helen Nilsen og Mia Caroline Samdøy for 1 år.

Protokoll for Sameiet Stasjonsenga Øvre

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Noomi Westli (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Siril Grini (sign.)	14.04.2026

Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunenr. 3118 **Gårdsnr.** 832 **Bruksnr.** 53 **Festenr.** 0 **Seksjonsnr.** 16

Adresse: Skomakerveien 32, 1823 KNAPSTAD

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 013820090001 Reguleringsplan for Knapstad sentrum	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felles lekeareal Annen veggrunn - grøntareal	22.06.2009

	Id 013819930001 Fylkesvei B207 på Knapstad Id 013819830001 Del av Thonsåsen	Kjøreveg Friluftsformål Lekeplass Friluftsområde Annen veigrunn Annen veigrunn	 28.06.1993 20.06.1988
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒
Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende

planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 05.05.2026

Indre Østfold kommune
Line Victoria Elvegård

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Mestergruppen Arkitekter AS
Postboks 4104 Jensvoll
8089 BODØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/29811 - 22 / ALESTIJA	24.11.2022

Gbnr 832/53 - Stasjonsenga - Tomannsbolig (B13-2) - Ferdigattest

Tiltak :	tomannsbolig (B13-2)	
Byggested:	Gbnr 832/53	Stasjonsenga
Tiltakshaver:	Bokvalitet AS	
Ansvarlig søker:	Mestergruppen Arkitekter AS	

Rammetillatelse ble gitt 07.07.2020. Igangsettingstillatelse og endringstillatelse ble gitt 23.12.2020.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.11.2022.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp: 2
Vannforsyning: offentlig
Avløpsløsning: offentlig
Antall boenheter: 2

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk

byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Bokvalitet AS

Mottakere:
Mestergruppen Arkitekter AS

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

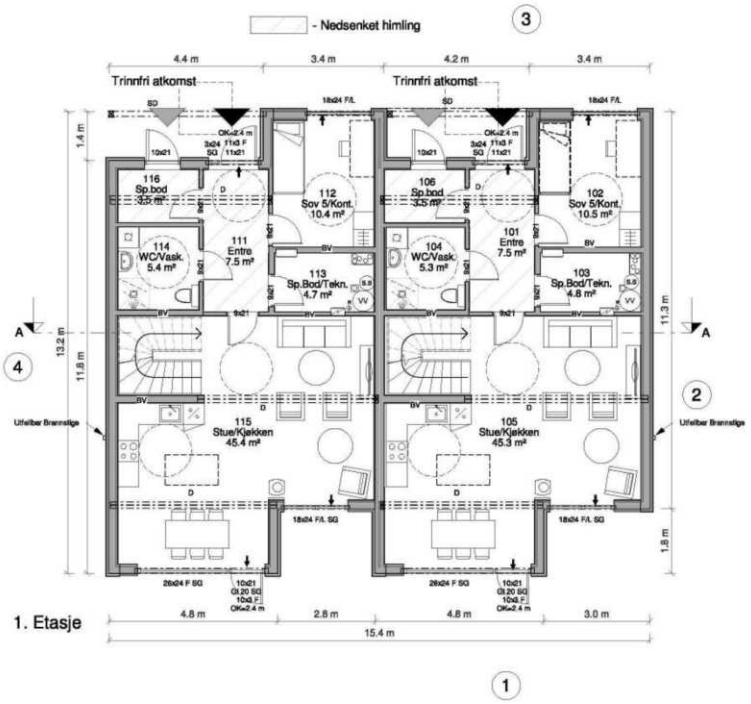
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



➡ = Rømningsvei
BV = Bærevegg
D = Drager
SD = Synlig Drager
DIM = Drager i møne
SG = Sikkerhetsglass

Risikiklasse 4
Brannklasse 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom
Bolig trenger minst 2 stk innvendige taknedløp fra takterrasse.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM: Bokvalitet AS
TILTAKSHAVER:
G.nr/Bl.nr:
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
C	01.12.20	Fjernet rampe	SP
B	18.09.20	Snudd Bod dør Rom 116 og 106	DH
A	24.08.20	Lagt til drager Sp.bod og entre u/y.vegg 2.etg	DH

TEGN. INNHOLD: Plan 1.etg
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Stasjonsenga D3 2-mannsbolig
PROSJEKT NR: 20200715
ARKITEKT: Dark Ark.
DATO: 12.08.20
TEGN: DH
REV: C
TEGN.NR: SB20.00

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



2. Etasje

➡ = Rømningsvei
BV = Bærevegg
D = Drager
SD = Synlig Drager
DIM = Drager i møne
SG = Sikkerhetsglass

Risikiklasse 4
Brannklasse 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom
Bolig trenger minst 2 stk innvendige taknedløp fra takterrasse.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM: Bokvalitet AS
TILTAKSHAVER:
G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD: Plan 2.etg
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Stasjonsenga D3 2-mannsbolig
PROSJEKT NR: 20200715
ARKITEKT: Dark Ark.
DATO: 12.08.20
TEGN: DH
REV:
TEGN.NR: SB20.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



➡	=	Rømningsvei
BV	=	Bærevegg
D	=	Drager
SD	=	Synlig Drager
DIM	=	Drager i møne
SG	=	Sikkerhetsglass

Risikiklasse 4
Brannklasse 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom
Bolig trenger minst 2 stk innvendige taknedløp fra takterrasse.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM: Bokvalitet AS
TILTAKSHAVER:
G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
C	01.12.20	Fjernet rampe	SP
B	18.09.20	Snudd Bod dør Rom 116 og 106	DH
A	24.08.20	Lagt til drager Sp.bod og entre u/y.vegg 2.etg	DH

TEGN. INNHOLD: Plan 1.etg
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Stasjonsenga D3 2-mannsbolig,
PROSJEKT NR: 20200715
ARKITEKT: Dark Ark.
DATO: 12.08.20
TEGN: DH
REV: C
TEGN.NR: SB20.00

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



2. Etasje

➡ = Rømningsvei
BV = Bærevegg
D = Drager
SD = Synlig Drager
DIM = Drager i møne
SG = Sikkerhetsglass

Risikiklasse 4
Brannklasse 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom
Bolig trenger minst 2 stk innvendige taknedløp fra takterrasse.

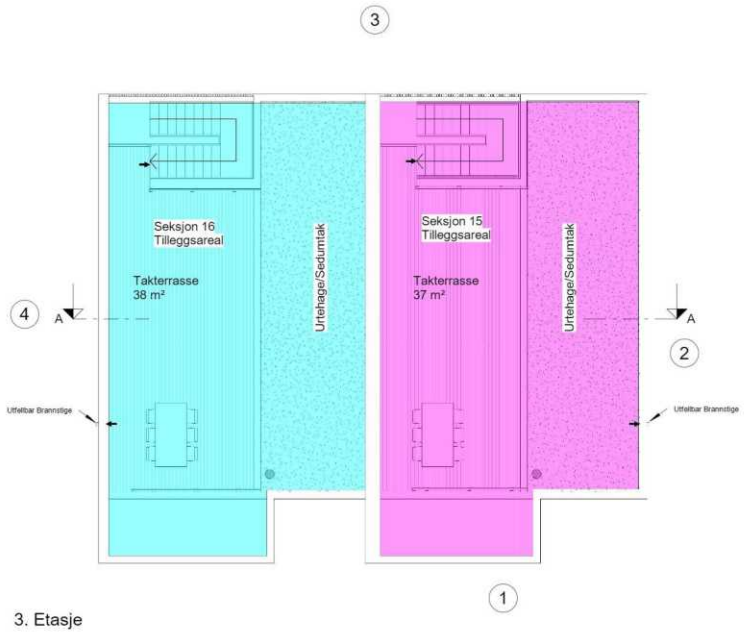
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM:	Bokvalitet AS
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD: Plan 2.etg				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Stasjonsenga D3 2-mannsbolig,					PROSJEKT NR: 20200715
ARKITEKT: Dark Ark.	DATO: 12.08.20	TEGN: DH	REV:		TEGN.NR: SB20.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



3. Etasje

➡ = Rømningsvei
BV = Bærevegg
D = Drager
SD = Synlig Drager
DIM = Drager i møne
SG = Sikkerhetsglass

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM: Bokvalitet AS	
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD: Plan Takterrasse				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Stasjonsenga D3 2-mannsbolig,					PROSJEKT NR: 20200715
ARKITEKT: Dark Ark.	DATO: 12.08.20	TEGN: DH	REV:		TEGN NR: SB20.02

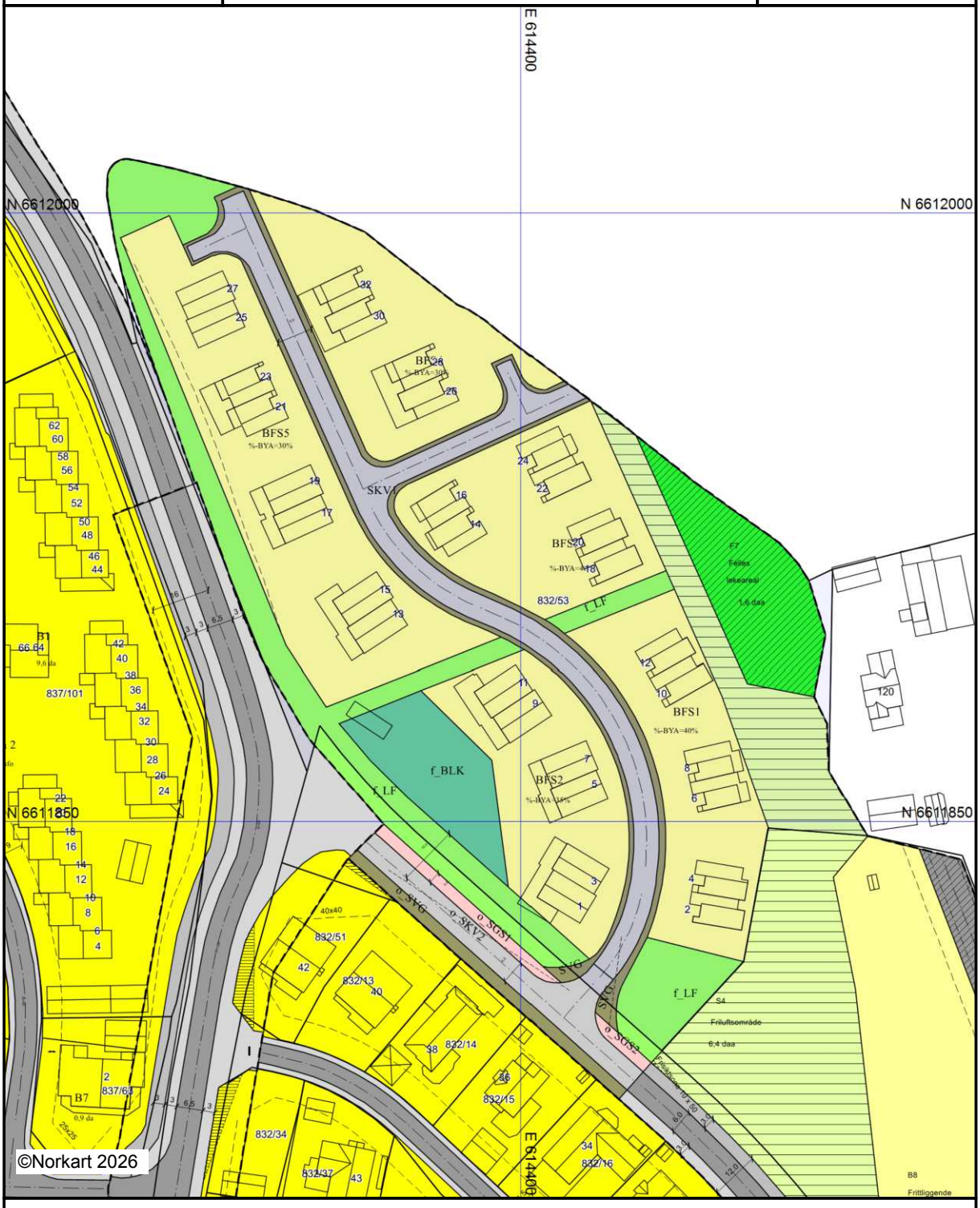
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 832/53/0/16
Adresse: Skomakerveien 32
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friluftsformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 04.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 832/53//16



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	20 584,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6611847,79	**Øst**	614431,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6611862,24	614347,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	113,83	
2	6611873,56	614350,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,75	
3	6611847,34	614374,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,45	184,56
4	6611793,431	614434,826	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	81,18	
5	6611815,457299	614455,077791	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,92	
6	6611848,319777	614461,102395	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,41	
7	6611846,43	614485,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,67	
8	6611862,23	614476,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,47	
9	6611912,12	614477,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,90	
10	6611909,33	614471,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,50	
11	6611913,58	614468,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,02	
12	6611918,59	614463,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,73	
13	6611927,07	614451,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,72	
14	6611933,71	614442,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,32	
15	6611945,29	614428,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,55	
16	6611958,57	614410,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,02	
17	6611971,91	614393,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,19	
18	6611973,73	614390,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,78	
19	6611976,06	614387,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,31	
20	6611977,44	614384,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,32	
21	6611982,79	614377,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,72	
22	6611995,38	614361,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,30	
23	6612000,91	614348,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,14	
24	6612005,43	614334,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,64	
25	6612005,88	614332,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,69	
26	6612006,63	614330,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,81	
27	6612011,13	614313,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,96	
28	6612013,18	614304,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,01	
29	6612008,67	614297,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,83	4,86
30	6612004,19	614297,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,48	

31	6611991,88	614299,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,51	
32	6611984,72	614301,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,34	
33	6611976,67	614303,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,23	
34	6611968,03	614305,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,86	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skomakerveien 32, 1823 Knapstad
Gnr. 832, Bnr. 53, Snr. 16, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260068

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Martin Mjørud

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 980 10 150

E-post: martin.mjorud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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