PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

PRESTMÅSAN 19 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Husordensregler og vedtekter

Byggetillatelse vindfang og 2 etasje

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Prestmåsan 19 C
2020 Skedsmokorset

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1973
BRA:	105 m^2
BRA-i:	105 m^2
Rapportdato:	2.9.2026 (Gyldig til 2.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	19	4	2

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	Flatt terreng eller fall inn mot boligen/vann ledes ikke bort fra boligen/takvann renner/ledes ikke bort.
Balkong, terrasse, platting: 1. etg.	Omfattende skjevheter i konstruksjonen/fundament har konstruksjonssvikt
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflate gulv	Gulv med manglende fall mot sluk/lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader/manglende tettesjikt i sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: 2. etg.	Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt/råte i rekkverk ble observert/registrert/elde og slitasje.
Vinduer og dører	Værslitte karmer med behov for vedlikehold/flere vindusfelt "subber" i karm/eldre enn 35 år med usikker levetid
Yttervegg og fasade	Vindskier tilknyttet tilbygg med råte/skader/fasader med svertesopp/iingen eller liten lufting i nedre kant av kledning/mmanglende musetetting i nedkant av kledningen.
Renner og nedløp	Renner, nedløp og beslag med værslitasje.
Takkonstruksjon og loft	TG-2: nedbøyning i takflaten/TG-IU: usikker lufting av konstruksjon.
Taktekking	Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon/mosegroing.
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter/"knirk"/avvik ved vindtetting i underkant av tilbygget med synlige åpninger og utettheter.
Kjøkken - Overflater og innredning	Elder/slitasje.
Avløpsrør	Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Varmtvannsbereder	Bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflate vegg/himling	Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	TG-3: flottørventil med manglende funksjon/TG-2: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne/manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Manglende tilluft ved dørterskel.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Dokumentasjon	Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.
Gulv	Bruksslitasje i flere rom/deler av gulv er oppsprukket.
Utvendig solavskjerming	Markise og utvendige persienner med værslitasje.
Radon	Manglende radonmåling.
Varmepumpe	Manglende dokumentasjon på utført service.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skadedyr og fuktkrevende insekter	Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastsette tilstandsgrad.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglende håndløper langs vegg.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde i rekkverket.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.8.2026	**2.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Boet etter Odd Johny Thorseng**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er ikke fylt ut av rekvirenten grunnet manglende kjennskap til eiendommen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
Uteboden er ikke vurdert av takstmann på befaringsdagen. Tilstand er derfor ukjent.

Informasjon om boligen

Adresse: **Prestmåsan 19 C, 2020 Skedsmokorset**

Kommunenr:	**3205**	Gårdsnr:	**37**	Bruksnr:	**416**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**22**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1973** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Yttervegger oppført i trebindingsverk med liggende og stående kledning på fasader. Saltak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med isolerglass og trekarmer. Finert ytterdør med glass.

Felles tomtestørrelse: 8876.8 m². Sameiebrøk: 1/23. Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Ukjent.	Boligen er tilbygd i senere år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**46**	**46** Stue og soverom. (Takhøyde ca. 170-235 cm).	**0**	**0**	**10**
1. etasje	**59**	**59** Vindfang, bod, gang, kjøkken, bad/vaskerom, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**20**
Totalt m²	**105**	**105**	**0**	**0**	**30**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	51	46	5
Totalt m²	**51**	**46**	**5**

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etg. er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Søyler/pilarer**
Type byggegrunn	**Leire**

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut ifra de stedlige forhold antas bygningen fundamentert på jord/leirmasser.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Bygningen er fundamentert på søyler/pilarer, og antas ut fra stedlige forhold å være fundamentert på jord/leirmasser. Det gjøres oppmerksom på at grunnforhold normalt ikke kan fastslås med full sikkerhet ved visuell kontroll. Det er ikke registrert forhold ved disse som gir grunnlag for vurdering av svikt i boligens bærende konstruksjoner.

6.2 Terrengforhold — TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen
- Vann ledes ikke bort fra boligen

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Beskrivelse:
Taknedløp er avsluttet over bakken og ledes inn under boligen.

Oppsummering — TG-3

Terrenget rundt boligen er vurdert, og det er registrert avvik knyttet til bortledning av overflate- og takvann. Taknedløp er avsluttet over bakken og ledes inn under boligen, noe som gir mangelfull bortledning av takvannet. Boligen er også vurdert å være utsatt for tilsig av overflatevann. Dersom forholdene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning og fuktrelaterte skader mot og under bygningen. Det anbefales at bortledning av takvann og terrengets fall fra boligen utbedres for å redusere fuktbelastningen.
Oppgitte avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takvann må ledes kontrollert bort fra boligen og ikke inn under bygningen. Terrenget bør samtidig justeres med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Fortrinnsvis innenfor en avstand på ca. 3 meter. Det må også vurderes behov for avskjærende drenering eller andre tiltak for å hindre tilsig av overflatevann. Arbeidene bør prosjekteres og utføres av fagkyndig foretak.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.3 Balkong, terrasse, platting: 2. etg. TG-2

Type	**Terrasse**

Treterrasse, fundamentert til bygning. Papptekking med overliggende plastfliser.
Størrelse: 9,6 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Noe råte i rekkverk ble observert/registrert.

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**

Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning.

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Terrassen er en treterrasse på 9,6 m² som er fundamentert til bygningen og ligger helt eller delvis over innvendige rom. Konstruksjonen er tekket med papp/takbelegg, og det er tilfredsstillende avrenning uten påviste skader i selve tekkingen. Tekkingen har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for svikt, og det er registrert synlige tegn på noe råte i rekkverket. Tilslutning ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk er ikke kontrollert på grunn av overdekning. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, råte, samt alder på tekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassen er moden for rehabilitering.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. etg. TG-3

Type	**Terrasse**

Treterrasse, fundamentert til bygning og på søyler. Terrassebord med overliggende plastfliser.
Størrelse: ca. 20 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omfattende skjevheter i konstruksjonen
- Fundament har konstruksjonssvikt

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Boligen har en treterrasse på cirka 20 m², fundamentert til bygningen og på søyler. Terrassen er ikke tekket. Det er registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ukjent om det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Forholdene tilsier at det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak. Uten utbedring vil konstruksjonen kunne svekkes ytterligere og redusere terrassens funksjon og sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassen er ca. 20 m² og utført som en åpen, ikke tekket trekonstruksjon. Det foreligger ingen opplysninger om utførte arbeider eller oppgraderinger etter byggeåret. Konstruksjonen er preget av betydelig elde og slitasje, og det er registrert store skjevheter som skyldes svikt i fundamenteringen. På bakgrunn av terrassens tilstand og skadeomfang vurderes rehabilitering som lite kostnadsmessig hensiktsmessig. Terrassen må påregnes revet og erstattet med en ny. Inkl. tilfredsstillende fundamentert konstruksjon.
Forholdene gis TG-3.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.5 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Finert ytterdør med glass.
Vinduer og terrassedør, heve/skyvedør med 2-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er datert 1972, 1983, 1985 og 1994. Ytterdøren er datert 1984. Terrassedøren er datert 1994. Heve/skyvedøren er nyere, men med ukjent alder.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det er ikke påvist punkterte glass. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Flere vindusfelt "subber" i karm.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer og terrassedører med isolerglass og trekarmer, samt en finert ytterdør med glass. Bygningsdelen har elementer av ulik alder, med vinduer datert fra 1972 til 1994, ytterdør fra 1984 og en nyere heve/skyvedør av ukjent alder. Det er påvist værslitte karmer, og flere isolerglassruter er eldre enn 35 år. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid, og punktering samt behov for utskifting må påregnes over tid. Værslitte karmer vil forverres dersom de ikke utbedres, og det bør påregnes vedlikehold og delvis utskifting av vinduer og dører. Flere vindusfelt "subber" i karm.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning**

Fasader med stående og liggende kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vindskier tilknyttet tilbygg med råte/skader. Fasader med svertesopp.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Ytterveggen er oppført i trebindingsverk med stående og liggende kledning. Vindskier tilknyttet tilbygg med råte/skader. Videre mangler musetetting i nedkant av kledningen, og kledningen har liten eller ingen lufting. Manglende lufting bak kledningen reduserer uttørkingsevnen og gir økt risiko for fukt- og råteskader over tid, mens manglende musetetting kan gi inntrengning av skadedyr.
Svertesopp på kledning. Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fasadene er modne for rehabilitering.

6.7 Renner og nedløp — TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Renner, nedløp og beslag med værslitasje.

Oppsummering — **TG-2**

Renner, nedløp og beslag er preget av værslitasje. På grunn av registrerte avvik må det påregnes behov for vedlikehold, lokale utbedringer og eventuelt utskifting av enkelte deler. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og funksjonen til renner og nedløp kunne derfor ikke kontrolleres under nedbør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftinger i forbindelse med omtekking av yttertak.

6.8 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Saltak i treverk.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Det er registrert en nedbøyning i takflaten ved utvendig og innvendig inspeksjon. Forholdet vurderes å være relativt vanlig for byggeåret, da takkonstruksjoner på oppføringstidspunktet ofte ble utført Det er registrert lokal nedbøyning i takflaten. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon

Beskrivelse:
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Takkonstruksjonen består av saltak i treverk, utført som lukket konstruksjon uten tilgjengelig loft. Konstruksjonen er inspisert utvendig fra bakken, og det er ikke registrert tegn til fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Det er observert en lokal nedbøyning i takflaten, som vurderes å ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger. Lufting av takkonstruksjonen har ikke latt seg kontrollere, da konstruksjonen er lukket og utilgjengelig for inspeksjon, og forholdet er derfor ikke vurdert. Manglende mulighet for kontroll av luftingen innebærer en usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand, og eventuelle skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at anordning for ventilering er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

6.9 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**

Saltak i treverk.

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Takflater er inspisert fra bakkeplan.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer.

Oppsummering **TG-2**

Taket er utført som et saltak i trekonstruksjon og tekket med takstein. Takflatene er inspisert fra bakkenivå, og det er registrert mosegroing på taktekkingen. Taktekking og undertak har nådd en alder som medfører økt risiko for skjulte svekkelser, redusert restlevetid og fremtidige lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose bør fjernes på en skånsom måte, og taktekkingen bør kontrolleres nærmere for skader og forskyvninger. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold og utskifting av taktekking og undertak på kortere eller lengre sikt.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag, Oppforet tregulv, Annet**

Dekke utført i trebjelkelag og siporex elementdekke. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Antatt oppforet tregulv i 1. etg.

Resultat skjevhetsmåling

Dekke og etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 15 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 15 mm. Totalt avvik er målt opp til 25 mm.

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn består av trebjelkelag og siporex elementdekke. Ved befaring med niveleringsutstyr ble det registrert knirk, skjevheter og ujevnheter. I 2. etasje er det målt lokalt avvik på inntil 15 mm og totalt avvik på inntil 23 mm, mens det i 1. etasje er målt lokalt avvik på inntil 15 mm og totalt avvik på inntil 25 mm. Registrerte skjevheter er innenfor det som kan forventes for boligens alder og byggemåte, men avvikene medfører at gulvene fremstår som ujevne.
Det ble registrert avvik ved vindtetting i underkant av tilbygget, med synlige åpninger og utettheter. Forholdet medfører risiko for luftlekkasjer og kan gi skadedyr adgang til konstruksjonen. Skjulte feil/mangler er påregnelig.
"Knirk", skjevheter og oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av "knirk".
Utbedring av oppgitte avvik tilknyttet tilbygg.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.11 Kjøkken TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, vinhyller, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (45 cm) og komfyr.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkenet har innredning med finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, vinhyller, fliser over benk og belysning under overskap, samt kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin (45 cm) og komfyr. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Kjøkkenet fremstår i normal stand ut fra alder og bruk. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oppgraderinger må påregnes.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglende håndløper langs vegg.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde i rekkverket.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.13 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Manglende mulighet for kontroll.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.
Avløpsrørene er utført i plast. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Lufting av avløpsanlegget over tak lot seg ikke kontrollere. Det foreligger usikkerhet knyttet til om det er utført arbeider på anlegget etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må derfor påregnes at utskifting kan bli nødvendig innenfor overskuelig tid.
Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.14 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Vannledninger er utført i kobber og antas å være fra byggeåret. Det er ikke registrert manglende rørisolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer med økende alder, og utskifting bør påregnes på sikt.
Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.15 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av bygningssakkyndig, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og eventuelle mangler ikke lar seg vurdere fullt ut, og det anbefales at en autorisert elektriker gjennomfører en kontroll av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.16 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-IU

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Det foreligger ingen informasjon om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-IU**

Det foreligger ingen opplysninger om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke observert synlige spor etter skadedyr, herunder ekskrementer fra mus. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller andre områder hvor skadedyr eller fuktkrevende insekter kan forekomme. Forholdet kan derfor ikke vurderes nærmere, og det settes TG-IU.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en helhetlig gjennomgang av bygningen når forholdene ligger til rette.

6.17 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2017**
Størrelse	**107 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2017 er plassert på gulv under kjøkkenbenk. Berederen står i tørt rom uten form for lekkasjesikring, og en eventuell lekkasje vil dermed kunne medføre vannskader på tilstøtende bygningsdeler før den oppdages. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet, og alderen tilsier ikke usikkerhet om fremtidig funksjon. Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis lekkasjestopper eller drenert oppsamlingskar med avløp.
Manglende lekkasjesikring gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av waterguard med lekkasjestopp.

6.18 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon. Dette er en løsning som var vanlig for byggeåret, men som gir begrenset og lite styrbar luftutskifting sammenlignet med mekaniske ventilasjonsløsninger. God utlufting forutsetter at ventiler og luftespalter holdes åpne, og at det luftes jevnlig via vinduer og dører.

6.19 Våtrom: Bad/Vaskerom TG-3

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Det er imidlertid påvist tegn på fukt-, sopp- eller råteskade på overflaten, noe som gir tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og behandling av overflater. Utskifting av dårlige silikonfuger.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flatt gulv i dusjsonen

Beskrivelse:
Flatt gulv i og utenfor dusjsonen.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Oppsummering overflate gulv	TG-3

Gulvet har flisbelegg, og det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det er imidlertid registrert avvik i fallforholdene ved at gulvet er flatt både i og utenfor dusjsonen, samtidig som at lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk. Manglende fall medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvet og trekker inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje, med påfølgende fare for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever omlegging av gulvet.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Støpejern, Plast**
Type tettesjikt	**Annet, Smøremembran under flis dokumentert utførelse**

Sluk med manglende klemt tettesjikt. Kun smøremembran ble observert.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ikke kontrollert**

Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Feil utførelse av membran ved sluk

Beskrivelse:
Manglende klemt tettesjikt i sluk. Gulvet er derfor utsatt for lekkasjer. Oppbygning av vegger er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Badet har sluk av støpejern og plast, og det er registrert smøremembran under flis som tettesjikt. Ved sluket er det påvist manglende klemt tettesjikt, og kun smøremembran ble observert. Høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ikke kontrollert på grunn av overdekning, og det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Tettesjiktet har videre nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Manglende klemt tettesjikt medfører at gulvkonstruksjonen er utsatt for lekkasjer, og oppbygningen av vegger er ukjent da denne ligger skjult. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Manglende tettesjikt i sluk gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Rehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Annet**

Speilskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
- Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt speilskap. Det er ikke etablert drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende drenering innebærer at en lekkasje fra sisternen kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av de registrerte forholdene.
Det er registrert manglende funksjon ved flottørventilen i toalettsisternen. Flottørventilen må justeres eller skiftes ut.
Flottørventil med manglende funksjon gis TG-3. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger av sanitærutstyr og innredninger i forbindelse med rehabilitering på påregnes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Mekanisk avtrekksvifte er ført gjennom yttervegg.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk der avtrekksvifte er ført gjennom yttervegg, styrt via bryter. Avtrekket fungerte ved enkel test. TG-1. Manglende tilluft ved dørterskel gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er foretatt fuktsøk/måling på våtrommet uten at det er registrert forhøyede fuktverdier fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Hulltaking er ikke gjennomført da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke var tilgjengelig. Det bemerkes derfor at konstruksjonens tilstand bak overflatene ikke er nærmere verifisert.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon gis TG-2.

6.20 Gulv TG-2

Beskrivelse

Overflater: laminat og parkett.

Er det registrert avvik?	**Ja**

Bruksslitasje i flere rom, samt at deler av gulv er oppsprukket.

Oppsummering	TG-2

Overflater innvendig består av laminat og parkett. Det er registrert bruksslitasje i flere rom, samt at deler av gulvet er oppsprukket. Slitasjen er av kosmetisk karakter, mens oppsprukket gulv over tid kan gi behov for utskifting. Utbedring vurderes ut fra ønsket standard.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.21 Vegger TG-1

Beskrivelse

Overflater: malt/ubehandlet panel.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.22 Himlinger TG-1

Beskrivelse

Overflater: malt/ubehandlet panel, panelplater, malte flater og takess.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.23 Annet fast inventar TG-1

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.24 Utendørs

Beskrivelse

Utestrøm.
Utelys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.25 Utvendig solavskjerming TG-2

Beskrivelse

Markise.
Utvendige persienner.

Er det registrert avvik? Ja

Markise og utvendige persienner med værslitasje.

Oppsummering **TG-2**

Markise og utvendige persienner har værslitasje. Slitasjen er en normal følge av bruk og eksponering over tid. Dersom forholdet ikke utbedres, må det påregnes ytterligere aldring og redusert funksjon over tid. Funksjonstesting er ikke utført.
Oppgitt avvik gis TG-2.

6.26 Radon TG-2

Beskrivelse

Radonmåling.

Er det registrert avvik? Ja

Manglende radonmåling.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.27 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovner.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.28 Varmepumpe TG-2

Beskrivelse

Varmepumpe fra Panasonic er datert 2018.

Er det registrert avvik?	Ja

Installasjoner med behov for service.

Oppsummering **TG-2**

Dokumentert service på anlegget de siste 2 år er ikke fremlagt.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Installasjoner med behov for service.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260160
Addresse	Prestmåsan 19 C		
Postnr.	2020	Sted	SKEDSMOKORSET
Selgers navn	Odd Johny Thorseng		
Selgers navn	Martin vågåsår		

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

Avdødes navn:

Odd Johnny Thorseng

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Martin Vågåsar

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 31.08.2026

Signert av *Martin vågåsår*

Initialer selger:
M v

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Prestmåsan 19C

Nabolaget Vardeåsen/Vardefoten - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	3 min 0.2 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	5 min 2.3 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	6 min 3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 6.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lurudveien Linje 360, 365	2 min 0.2 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	20 min

BARNEHAGER

Vardeåsen barnehage (1-5 år) 73 barn	3 min 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 1.1 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5... 71 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset	14 min
Meny Skedsmo Senter	17 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

Skedsmo senter	17 min
Vitusapotek Skedsmokorset	14 min
Vinmonopolet Skedsmo senter	17 min

SPORT

Vardeåsen Nærmiljøsenter	3 min
Vardeåsen lekeplass	8 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min
Avancia Sport Center Skedsmokorset	9 min

«Det er et veldig barnevennlig sted å bosette seg,med skole og barnehage rett i nærheten!»

— Sitat fra en lokalkjent

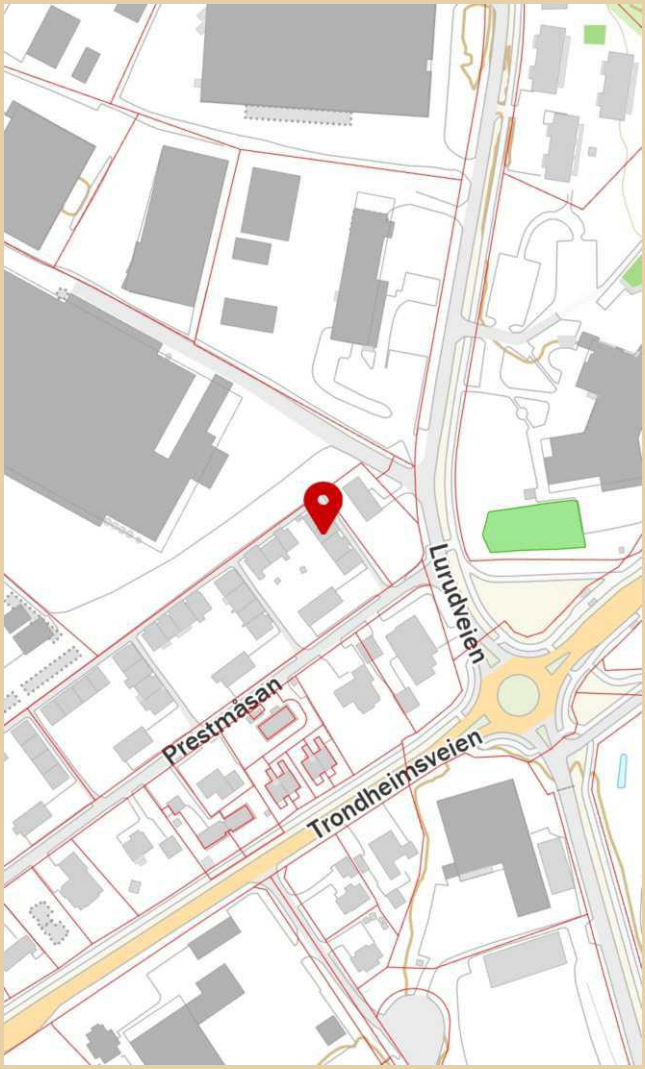
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

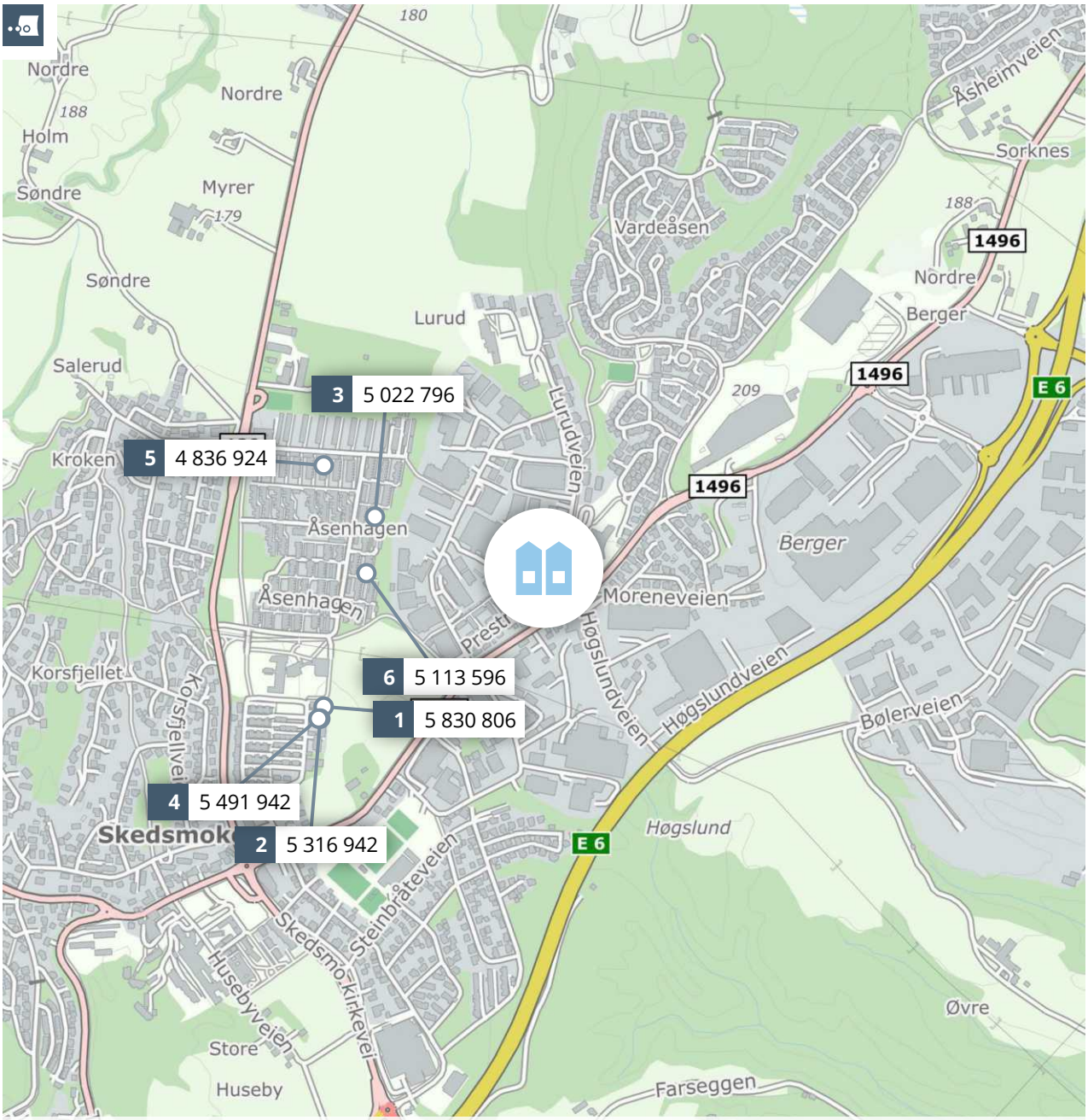
Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Meglers verdivurdering

PRESTMÅSAN 19 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 04.09.2026

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: Christer Fjeld .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prestmåsan 19 C, 2020 SKEDSMOKORSET

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 37 BNR 416 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Åsenhagen 8

Verdivurdert til

4 490 000

12 331	4 502 331	42 879
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	- m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	1 900
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Korshagen 27 D				21.08.2026	5 850 000	**5 690 000**	140 806	5 830 806	**47 023**
	124 m²	1970	2 498 m²	4 sov						
2	Korshagen 29 C				20.01.2026	5 500 000	**5 175 000**	141 942	5 316 942	**45 444**
	117 m²	1969	2 498 m²	4 sov						
3	Åsenhagen 33 D				24.04.2026	4 800 000	**4 900 000**	122 796	5 022 796	**51 781**
	97 m²	1966	24,4 daa	3 sov						
4	Korshagen 29 B				28.04.2026	5 300 000	**5 350 000**	141 942	5 491 942	**45 016**
	122 m²	1969	2 498 m²	4 sov						
5	Åsenhagen 12 C				15.06.2026	4 690 000	**4 650 000**	186 924	4 836 924	**44 375**
	109 m²	1967	23,1 daa	3 sov						
6	Åsenhagen 39 F				13.06.2025	4 950 000	**4 980 000**	133 596	5 113 596	**42 613**
	120 m²	1966	24,4 daa	3 sov						

Dette er et familievennlig rekkehus med praktisk planløsning over to plan, med et særdeles godt utgangspunkt for ditt nye drømmehjem. Boligen har en god kombinasjon av både nyere og eldre standard, og i kombinasjon med den hjemmekoselige følelsen vil denne boligen passe de fleste. De aller fleste overflatene er nymalt i 2026, hvor det ble valgt et stilrent og fint fargevalg som appelerer til ro og harmoni. Dette i tillegg til store vindusflater i alle rom vil gi en behagelig og god atmosfære. Boligen ligger i et attraktivt område nær barneskole og flere barnehager. I tillegg finnes det et eldorado av turløyper og flotte naturopplevelser. Hjemme kan herlige sommerdager tilbringes på to sydvestvendte terrasser, i rolige og naturlige omgivelser skjermet for biltrafikk - et eldorado for små barn!

Parkering i felles garasjerekke med muligheter for montering av el-lader samt flere utvendige plasser.

Innvendig byr boligen på en familievennlig planløsning med romslige oppholdsrom.

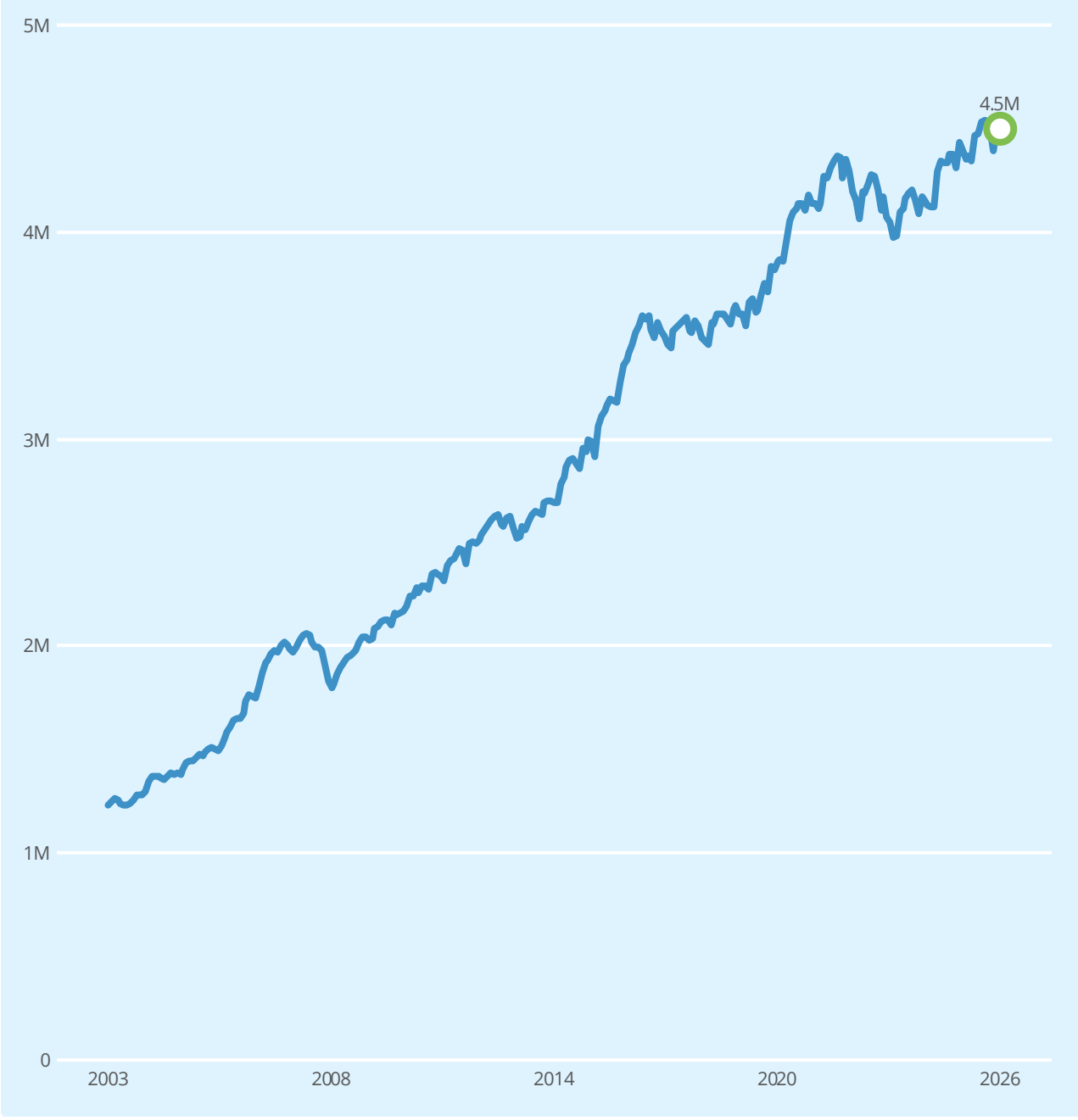
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i 2020 SKEDSMOKORSET nå

5
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Rekkehus solgt i 2020 SKEDSMOKORSET siste 6 mnd

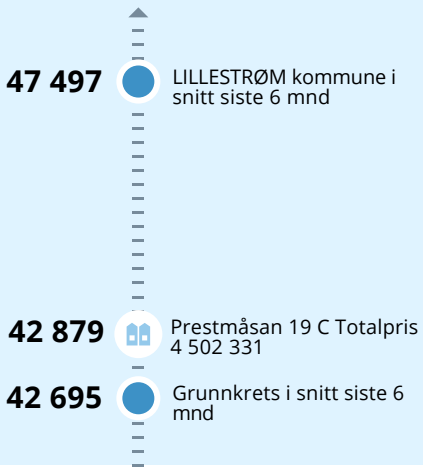
18
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



VEDTEKTER FOR SAMEIET FURULUNDVEIEN 9-19

Vedtatt på generalforsamling 20.april 1988
Revidert april 2008
Revidert april 2014
Revidert april 2016
Revidert april 2019

§ 1

Samtlige eiere av bolig i Furulundveien 9-19 (g.nr. 37, b.nr 416) i Skedsmo har rett og plikt til medlemskap i sameierforeningen. Foreningens formål skal i første rekke være å ivareta medlemmenes interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av fellesarealer, snørydding, felles/privat veglys, radio/TV –anlegg osv.

§ 2

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon som består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Den enkelte sameier har videre enerett til bruk av bod, carport/garasje m.v. i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Ved eventuelt framleie er eier ansvarlig for at fellesutgifter og andre fordringer vis à vis sameiet blir betalt til riktig tid.

§ 3

Seksjonene kan omsettes uavhengig av hverandre, uten forkjøpsrett eller innløsningsrett for andre sameiere. Ved salg plikter selger å orientere styret om ny eier. Ved fraflyttingstidspunktet må alle utestående fordringer selger har ovenfor sameiet være betalt. Til dekning av forfalte fellesutgifter har sameiet sikkerhet som nevnt i § 4.

§ 4

Seksjonseier hefter proratarisk etter sin sameieandel for fellesutgifter til sameiets drift. Det bestemmes en fellesutgift for hvert medlem. Til sikkerhet for dekning av fellesutgifter forbeholdes panterett for sameiet i hver seksjon tilsvarende summen av 12 måneders fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter 80% av første ervervssum for den enkelte seksjon. Såfremt takst avgitt av autorisert takstmann blir høyere enn ervervssummen for den enkelte seksjon, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80% av avgitte verditakst til enhver tid.

§ 5

Medlemmer i sameiet forplikter å holde bruksenheten og fellesarealet forsvarlig vedlike og Ryddig, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, ref. § 20 i Eierseksjonsloven. Ved vesentlige mislighold av sine forpliktelser overfor sameiet kan vedkommende av styret for sameiet med minst 3 – tre – måneders varsel pålegges å flytte og selge seksjonen. Til dekning av utgiftene i denne forbindelsen har sameiet sikkerhet som nevnt i § 4.

§ 6

Lading av Elbiler skal gjøres forskriftsmessig riktig. Eksisterende kontakter må under enhver omstendighet ikke benyttes pga brannfare! Hver enkelt beboer må selv koste, og sørge for godkjent ladepunkt, ved behov av dette. Betaling av strøm: Man kan enten betale et fast månedsbeløp til sameiet, eller installere egen strømmåler.

§ 7

Farge på rekker, carkort/garasje og postkassestativ. Skifte av farge skal vedtas på årsmøte med 6 antall år i forveien. Fargen bestemmes det året hvor arbeidet skal utføres. Farge på vindski og vindu bestemmes av hver enkelt rekke.

§ 8

Styret ledes av et styre på 4 medlemmer samt formann. Formannen velges særskilt og for 1 år av gangen. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Alle tun bør være representert i styret.

Det velges 1. og 2. vararepresentant til styret for 2 år av gangen. Videre velges det en revisor for 1 år av gangen.

Styret konstituerer seg selv. Styret plikter å føre regnskap og protokoller fra sine møter. Styret fungerer som valgkomité.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål. Den daglige virksomhet kan utøves av forretningsfører. Forretningsføreren ansettes eventuelt av styret som også fastsetter hans godtgjørelse og øvrige betingelser. Eventuelle tvister som kan oppstå mellom medlemmer om forhold som naturlig inngår i sameiets interesser, skal forelegges sameiets styre for uttalelse. Dersom enighet ikke oppnås mellom partene, skal tvisten avgjøres med endelig virkning av voldgiftsrett på tre medlemmer som oppnevnes av sorenskriveren på Nedre Romerike. Voldgiftssaken skal gjennomføres etter bestemmelsene i rettergangslovens kap. 32. Avgjørelser skal begrunnes.

§ 9

Styret er fullt underlagt generalforsamlingens bestemmelser. Styret må forelegge generalforsamlingen alle saker av viktighet, herunder spørsmål om foretagelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Styret eller generalforsamlingen kan ikke beslutte å avhende fast eiendom uten at samtlige sameiere samtykker i dette.

Styremøter avholdes på de tidspunkter styret selv finner det nødvendig, eller når minst 4 sameiere krever det, men allikevel minst 3 ganger pr. år. Referat fra styremøtene sendes samtlige sameiere uoppfordret så snart som mulig etter et styremøte.

Generalforsamlingen avholdes en gang i året innen utgangen av april, og ellers når styret beslutter generalforsamling avholdt, eller når minst 3 sameiere krever det (ref § 33 i Eierseksjonsloven).

Varsel om generalforsamling sendes medlemmene 6 – seks arbeidsuker før generalforsamlingen.

Innkallingen til generalforsamlingen sendes medlemmene med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Årsmelding, revisorberetning, regnskap og budsjett sendes ut senest 1 uke før ordinært sameiermøte (ref § 34 i Eierseksjonsloven).

Innkallingen skal vedlegges sakliste for generalforsamlingen, årsmelding, regnskap med revisorberetning, budsjett, styrets forslag til valg, egne og innkomne forslag til saker som skal tas opp.

Avgjørelser i generalforsamlingen treffes med simpelt flertall av de tilstedeværende.

§ 10

Tilføyelser og endringer av disse vedtekter kan skje ved vedtak i generalforsamling. I innkallingen skal det redegjøres for de planlagte og foreslåtte endringer. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall på første generalforsamling. Styret skal fremlegge forslag til endelige vedtekter.

HUSORDENSREGLER

Sameiet Furulundveien 9-19

Revidert 28.april 2016
Revidert 25.april 2019

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. RO I LEILIGHETEN

- Boring og banking er kun tillatt på hverdager klokken 08.00-21.00, og lørdager klokken 08.00-17.00. Slikt arbeid er ikke tillatt på helligdager eller på 17. mai.

2. PARKERING

- Hvert tun har egen parkeringsplass, for beboere og gjester.
- Beboere som har garasje/carport bes bruke disse.
- Parkering foran garasjene/carportene er strengt forbudt.
- Kjøring på gangvei til leilighetene er tillatt kun for av og pålessing.

3. SØPPEL

- Hvert tun har egne dunker for restavfall og papir.
- Alle beboere er ansvarlig for å flatpakke all papp før den kastes.
- All søppel skal ligge i dunkene. Det skal ikke stå søppel på bakken.
- Avfall, matrester o.l. skal ikke plasserer utvendig slik at det er til sjenanse for andre beboere.

4. HUNDEHOLD

- Båndtvang i tettbebygd strøk hele året. Dette gjelder også i sameiet.
- Lufting skal ikke foregå på fellesområdet.
- Husk å ta med pose som kastes i søpla etter bruk.
- Vis hensyn. Det er ikke alle som er glade i dyr/hunder.

5. FELLESKOSTNADER

- Betales til sameiet, forskuddsvis, den 1. hver mnd.

6. FELLESAREAL

Bruk av fellesareal skal ikke være til skade eller ulempe for de andre sameierne. Aktiviteter som fotballsparking skal derfor ikke skje på fellesarealene.

J. nr. 1510/85 Sak nr. 433/85

Ansvarshavende:

Odd Thorseng
Furulundveien 19
2020 Skedsmokorset

Eier/Byggherre:

Thorseng/Johnsrud/Beitnes/Waglen
v/Thorseng
Furulundveien 19
2020 Skedsmokorset

Byggetillatelseskort

for tilbygg til rekkehus (vindfang m/bod)

på gnr. 37 bnr. 416 adr. Furulundveien 19

godkjent av Skedsmo Bygningsråd i møte den 20. juni 1985

Ansvarshavende/byggherre er forpliktet til å bestille bygningskontroll ved Bygningsvesenet med 2 dagers varsel:

1. Før graving påbegynnes, må utstikking og sokkelhøyde være godkjent.
2. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer).
3. Når drensledning og avløpsledning er lagt (før tildekking).
4. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking).
5. Av all armering (før støping).
6. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning).
7. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak.
8. Dytting av dører, vinduer (før tildekking).
9. Av ethvert bjelkelag.
10. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt).
11. Av takkonstruksjon.
12. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes.
13. Før støping av badegulv.
14. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art.
15. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk (innflytningsattest).
16. **Ferdigbesiktigelse.**

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.

Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengere tid enn 3 måneder, må bygningskontrollen varsles før arbeidet gjenopptas.

Skedsmo Bygningsvesen, den 8. juli 1985

Anselm Thieme
Bygningssjef

Skedsmo Bygningsvesen
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Tlf. 73 04 10

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV

SKEDSMO KOMMUNE
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 04 10

1/50 -

Bygningsrådsvedtak

J.nr. 1510/85 Sak nr. 433/85

Vedr. Byggemelding av 23/5-85 på tilbygg til rekkehus (vindfang)m/bod).

Byggested Furuludveien 19, gnr.

Byggherre Odd Thorseng,/Johnsrud/Beitnes/Waglen

Anmelder Odd Thorseng

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn må være betalt.
3. Gravetillatelse for tomten må være undertegnet.
4. Rørleggerarbeidet må være anmeldt av rørlegger og godkjent.
5. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger skal innsendes i 2 ekspl.
6. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt til brannsjefen.

Spesielle betingelser:

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST
Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.
Byggetillatelseskortet gjelder i 3 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 20. juni 1985

Anselm Thieme
Bygningssjef

Strømmen Snartrykk A/S

Sak nr. 383/89 Jnr.1759/89 Saksb:J.Amundsen

Byggested:Furuvn.17b,gnr.37/416
Byggherre:Leif Kroken A/S

SØKNAD OM BYGGETILATELSE FOR NY 2.ETASJE I REKKEHUS,FURUVEIEN 17B (BRA= 55M²)

Eiendommen er i stadfestet plan av 11.08.69 regulert til boligformål (rekke-kjede-atrium) i inntil 2 etasjer.Reguleringsplanen angir ingen tillatt utnyttelsesgrad.

Omsøkte pågygg medfører ikke at bygget kommer i strid med reguleringsplanen.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

- Det skal innbetales øket tilknytningsavgift for vann og kloakk etter avgiftsgruppe I.
- Røranlegg skal anmeldes av rørlegger.
- Røkpipe og feieadgang skal godkjennes av feiermesteren

Reidar Daler godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.

Kommunenes arkivnøkkel: 511

SKEDSMO KOMMUNE

J. nr. 3188/94 Sak nr. 694/94

Ansvarshavende:
Jo-Erik Solbrekken - hele arbeidet

Byggherre: Arnstein Eikeland m.flere
Grunneier:

Igangsettelses - tillatelse

for påbygging av ny 2.etasje på rekkehus

på g.nr. 37 b.nr. 416 adr. Furulundvn. 19 a,b,c,d

godkjent av Skedsmo Bygningsråd den 28.10.94.

Overensstemmende med Plan- og bygningslovens § 97 og meddelt ansvarsrett etter § 98 er ansvarshavende/byggherre forpliktet til å rekvirere kontroll ved Bygnings- og kontroll-avdelingen med 2 dagers varsel, med unntak for pkt. 15 og pkt. 16, hvor det kreves 1 ukes varsel slik:

1. Før graving påbegynnes, må utstikking og sokkelhøyde være godkjent.
2. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer).
3. Når drensledning og avløpsledning er lagt (før tildekking).
4. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking).
5. Av all armering (før støping).
6. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning).
7. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak.
8. Dytting av dører, vinduer (før tildekking).
9. Av ethvert bjelkelag.
10. Av trekonstruksjoner (når avstivninger er påsatt).
11. Av takkonstruksjon.
12. Når oppførelse av piper, peiser og større ildsteder skal påbegynnes
13. Før støping av badegulv.
14. Leilighetsvise besiktigelser.
15. **Før midlertidig brukstillatelse evt. kan meddeles, må følgende foreligge:**

    Attest for godkjent avkjørsel (Driftsavdelingen)
16. **Ferdigbesiktigelse.**

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.

Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengre tid enn 3 måneder, skal Bygnings- og kontrollavdelingen varsles.

Skedsmo Bygningsråd, den 21.11.94.

Bygnings- og kontrollavdelingen
Jonas Lies gt. 18, 2000 Lillestrøm
Tlf. (06) 89 04 38

Bygnings- og kontrollsjef
Svein Bangsund

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV

SKEDSMO KOMMUNE
Bygnings- og kontrollavdelingen
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Tlf. (06) 89 01 00

BYGNINGSRÅDVEDTAK

(se eget vedlegg.)

J.nr. 3188/94 Sak.nr. 694/94

Vedr. påbygging av ny 2. etasje på rekkehus

Byggested: Furulundvn. 19, gnr. 37, bnr. 416

Byggherre: Arnstein Eikeland m.fl.

Anmelder: Jo-Erik Solbrekken

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Bygningsgebyr må være betalt.
2. Gravemelding må være påtegnet.
3. Rørlegger må være anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent.

Spesielle betingelser: Se bilag

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR IGANGSETTELSESTILLATELSE ER GITT

Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at kortet er utstedet, bortfaller tillatelsen. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 01.11.94

Svein Bangsund

SKEDSMO KOMMUNE ★ BYGNINGS- OG KONTROLLSJEFEN

SKEDSMO KOMMUNE
UTSKRIFT AV MØTEBOK

BEHANDLET AV					
BYGNINGSRÅDET			SAKSBEH.	: INGUNN A. JENSSEN	
	SAK NR	: 694 /94	DATO	: 28.10.94	
	JOUR. NR.	: 3188/94	MAPPE	: 37/416	DEL

FURULUNDVEIEN 19, PÅBYGGING AV NY 2. ETASJE PÅ REKKEHUS
ØKT PRIM. BRA = 207M2

Anmelder Byggm. Jo - Erik Solbrekken,Branderudveien 63,2045 LEIRSUND
Byggherre Arnstein Eikeland m.fl.,Furulundveien 19d,2020 SKEDSMOKORSET
Eiendom 37,416,0,0,Furulundveien 19

VEDLEGG:
- Søknad, innkommet 31.08.94
- Situasjonsriss
- Tegninger
- Gjenpart av nabvarsler
- Søknad om ansvarsrett for Jo-Erik Solbrekken

ANDRE SAKSDOKUMENTER (IKKE VEDLAGT):
Reguleringsplan for området m/bestemmelser, stadfestet 11.08.69
Utdrag fra bygningsrådets møtebok i sak 383/89

SAKSOPPLYSNINGER:
Det søkes om tillatelse til å bygge en på en 2.etasje på eksisterende rekkehus, i tillegg søkes det om å utvide eksisterende bod i 1.etasje på leilighet d, med 3m2.

Eiendommmen er i stadfestet reguleringsplan regulert til boligformål (rekke-kjede-atrium) i inntil 2 etasjer.
Reguleringsplanen angir ingen tillatt utnyttelsesgrad.

VURDERING:
Omsøkte påbygg medfører ikke at bygget kommer i strid med reguleringsplanen.

Tilsvarende påbygg er allerede godkjent på flere av de andre rekkehusene i området, bl. a. godkjent i sak 383/89.
Omsøkte påbygg er godt utformet og tilpasset det eksisterende.

Søknaden behandles etter Plan- og bygningslovens §93.

forts.

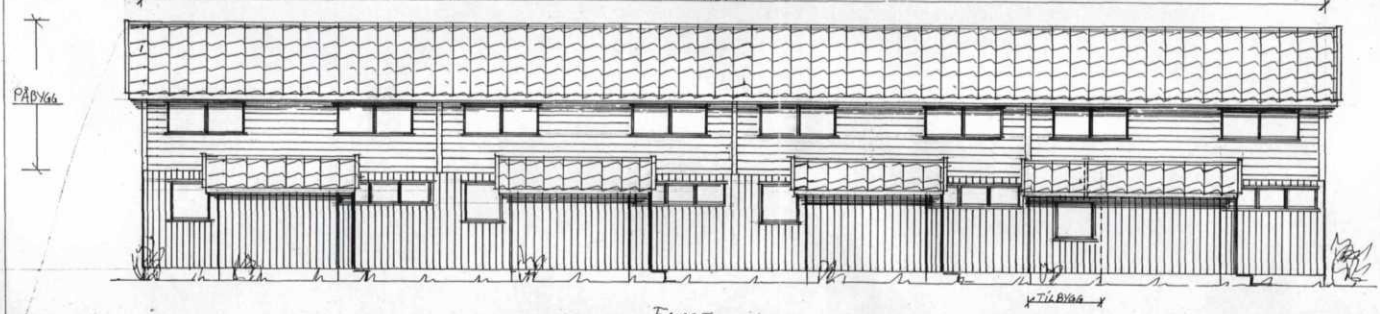
VEDTAK :
Påbygging av 2.etasje, samt tilbygg til kjøkken i 1.etasje lelighet d, godkjennes på følgende vilkår:
A)
- Det skal betales økt tilknytningsavgift for vann og kloakk etter avgiftsgruppe III.
- Røranlegg skal anmeldes av rørlegger.
- Pipe og evt. ildsted skal anmeldes særskilt. skal ikke være pipe

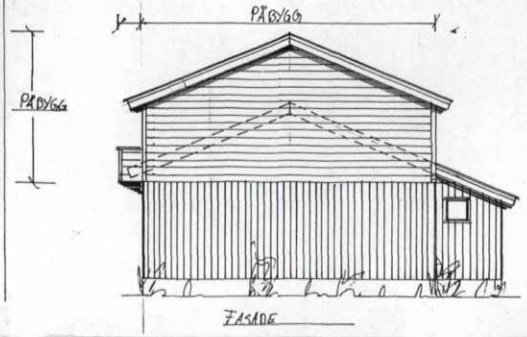
B)
- Soverom skal ventileres.

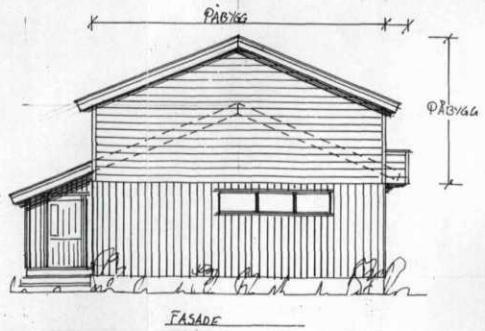
Jo-Erik Solbrekken godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidene.

Før Igangsettelsestillatelse kan gis, skal vilkår nevnt under punkt A være oppfylt.



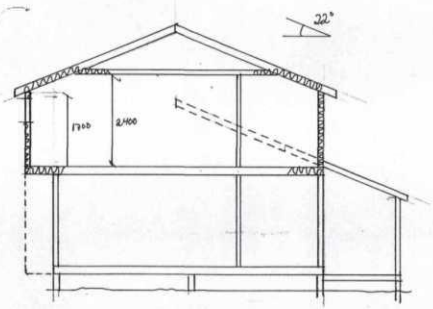




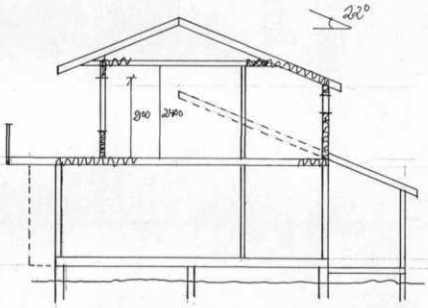


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4 til
Sak nr. 694 /94

PÅBYGG FUGLEVNOVN. 19A-B-C-D	G.NR	37
+ TILBYGG KJØKKEN 19D	B.NR	116
	SEKSJON NR	23
	MÅL	1:100
	DATO	3-8-94



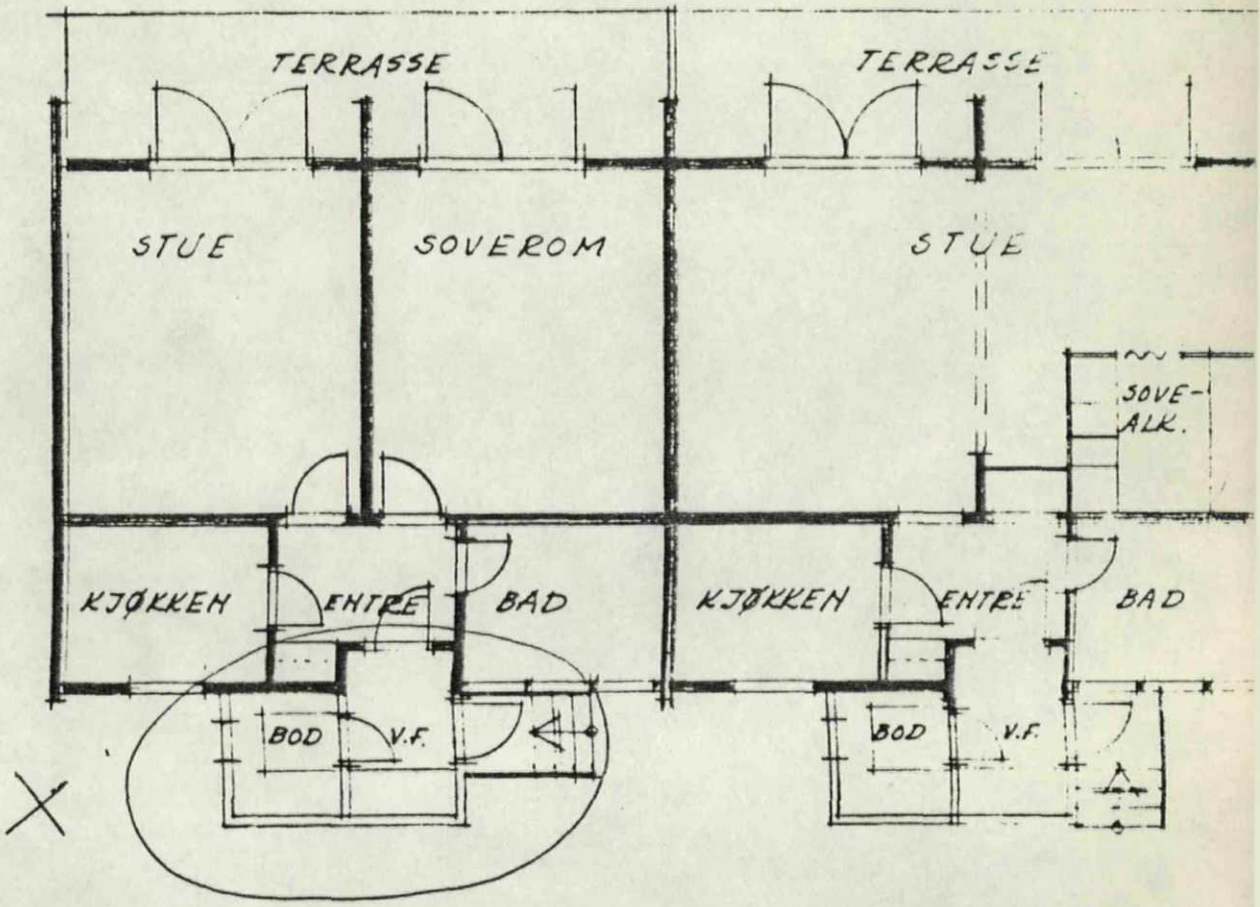
SNITT A-A

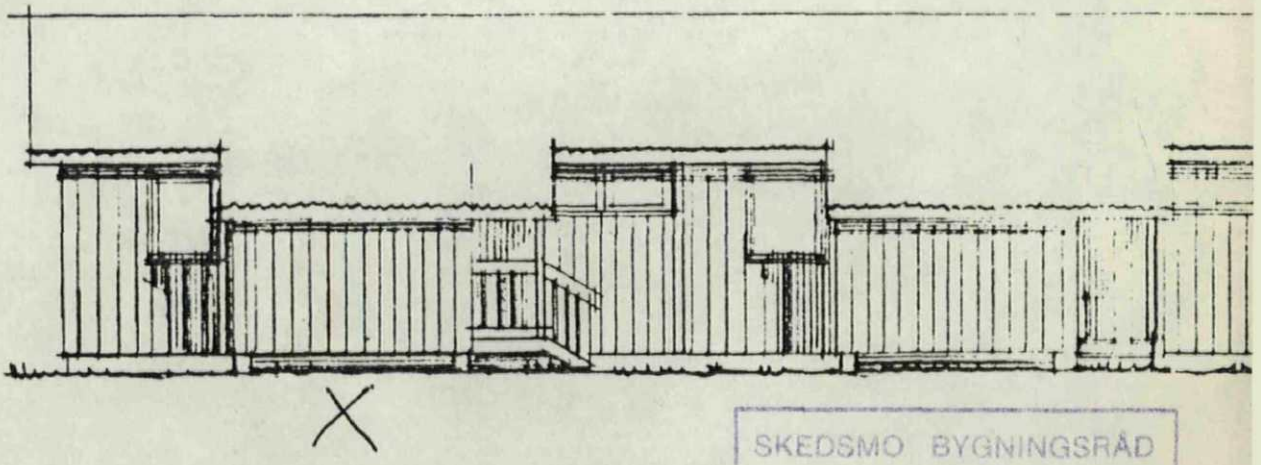


SNITT B-B

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 694 /94

PÅBYGG FURULUNDVN.	G.NR	37
19 A-B-C OG D + TILBYGG	B.NR	416
KJØKKEN D	SEKSJONNR.	23
	MÅL	1:100





SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 433 /19 85

Byggemeldingen gjelder bygging av bod som vist for Furulundveien 19a, 19b, 19c og 19d.


Lundveien
Presthaugen
Trondheimsveien
Moreltveien
14
1
19D
19C
19B
19A
17A
17B
17C
15D
15C
15B
15A
13A
13B
13C
13D
11D
11C
11B
11A
9A
9B
9C
9D
7D
7C
7B
7A
5A
5B
5C
5D
3D
3C
3B
3A
1A
1B
1C
12
10A
10E
10D
10C
10B
8C
8A
6
4B
168
5

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:
Prestmåsan 19 C, 2020 Skedsmokorset
Gnr. 37, Bnr. 416, Snr. 22, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
125260160

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christer Fjeld

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 414 88 153

E-post: christer.fjeld@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.
