PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

VARDEFOTEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig over 2 etasjer:
Vardefoten 5, 2020 SKEDSMOKORSET
LILLESTRØM kommune
gnr. 58, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 18.04.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25187 **Referansenummer:** NN5393

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen **Vår ref:**

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer med gjennomgående god standard.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming fra varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming og mulighet for installasjon av peis.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019 med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp med kullfilterventilator, stekeovn, mikrobølgevovn, oppvaskmaskin, kjøleskap (full høyde) og fryseskap (full høyde).

Baderommet er flislagt og delvis modernisert i 2021.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil montert på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Elektriske håndkletørkere montert på vegg.
Dusjkabinett med avløp til sluk og dusjutstyr.

Garasjeplass i egen garasje og biloppstillingsplasser i oppkjørselen. El-bil lader montert i garasje.
Redskapsbod på siden av huset.

Ellers henvises det videre til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over 2 etasjer:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er i boligen foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Endringene omfatter blant annet:

1.etasje:
- Den utvendige redskapsboden er ikke tegnet inn på de originale byggeteningene.

2.etasje:
- Det ene soverommet og trapperommet i etasjen er opprinnelig et arbeidsrom.
- Deler av trapperommet er opprinnelig godkjent som bod.
- Det andre store soverommet er opprinnelig delt av til bad og soverom. I dag er dette et stort rom. Det bemerkes at det er gjort klart med sluk i gulv for baderom på soverommet.
- Takoppløft er ikke tegnet inn på de originale tegningene.

Områdene som er omdisponert fra bodareal til bo-areal er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
Fasadeendring med den oppførte boden er ikke søkt om.

Vurderingen er gjort i tråd med krav til dokumentasjonsgjennomgang jf. NS 3600 punkt 9 og relevante føringer i forskrift til avhendingslova § 2-21 og § 2-22.

Garasje:

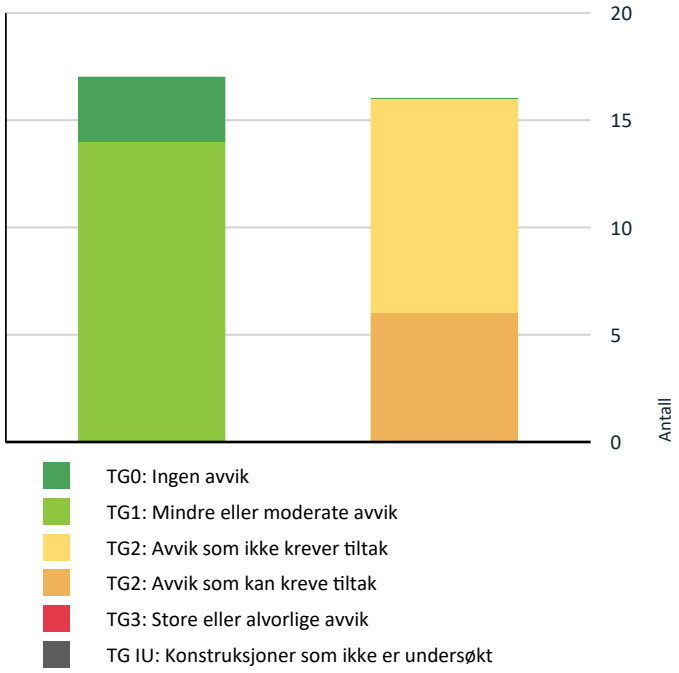
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av garasje datert 25.05.2020. Ferdigattest er gitt 06.05.2025. Garasjen er plassert over private vann- og avløpsledninger, og det foreligger skriftlige avtaler og ansvarsforpliktelse for eventuell fremtidig riving og utgifter ved lekkasjer. Nabosamtykke er innhentet.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

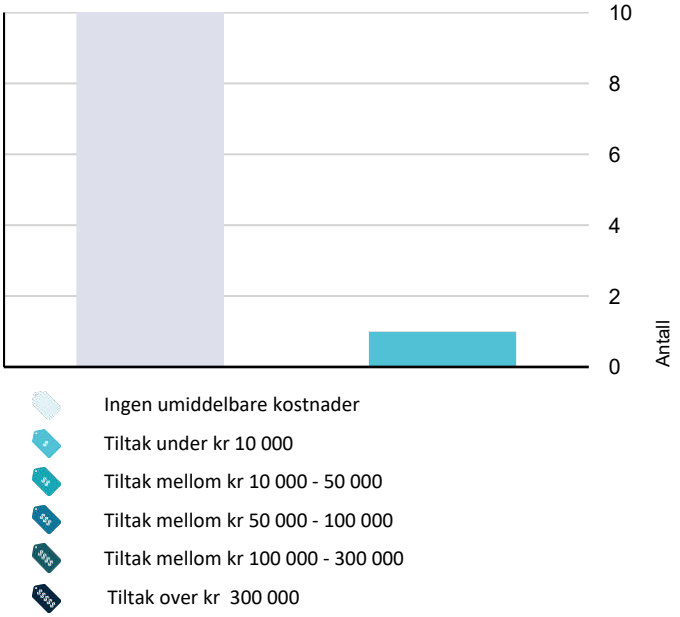
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 etasjer:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Teknisk rom / Bod > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Boddør** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 ETASJER:



Byggeår
1993

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Anvendelse
Enebolig over 2 etasjer

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

–

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var heller ikke noe krav ved oppføring.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Malingsflass på vindskier og listverk på vinduer er ført helt ned til vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Oppgradering vil være naturlig ved utskifting av utvendig bordkledning og vinduene til boligen.

Boligen fungerer med avvikene som er beskrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av A-takstoler i tre med ark bygget på en side.

Loftet har adkomst fra luke i 2.etasje.
Det er lagt plater på deler av loftet og undertaket er av sutakplater.

Loftet er kun inspisert fra luke grunnet adkomst og manglende loftstrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

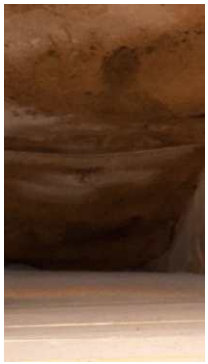
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon fra loftsluke ble det observert begrenset ventilasjon av yttertaket samt misfarging på innsiden av undertaket, noe som kan indikere begynnende fuktproblematikk eller kondensdannelse. Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting, jf. krav i NS 3600:2018 tabell A.1, rad 7.3, og forskrift til avhendingslova § 2-10.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilering av loftet for å sikre luftgjennomstrømning og redusere risiko for fuktrelaterte skader. Videre undersøkelser bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeåret.
Vindu med enkelt glass i vindfang.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Boddør

Original tredør til redskapsboden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekkdannelser i bunn av dørbladet.
Ellers oppfyller døren tiltekt funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting av døren vil være naturlig ved utvendig vedlikehold av fasade og panel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB40), merket med produksjonsår 2016.
Yale doorman er installert på ytterdøren.

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2018.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stuen til sydvendt terrasseplatting i impregnerte trekonstruksjoner.

Terrassen er noen få år gammel og deler av den ble ferdigstilt i 2025.
Det er gjort klart for pergola i bakkant av garasjen.

–

Rekkverk imot oppkjørsel med port i kompositmaterialer.
Stikkontakt og lysarmatur montert på vegg.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entré, teknisk rom og bad.
Ellers laminat.

Det er opplyst at det er gulvvarme i hele 1.etasje.

———

Vegger:
Flissatte vegger på baderommet.
Malt panel i vindfang.
Malt tapet i teknisk rom.
Spilervegg i stue.
Ellers glatte, malte flater i boligen.

———

Himlinger:
Spiler montert på baderom.
Malt panel i vindfang.
Malt tapet i teknisk rom.
Ellers glatte, malte flater.

Downlights (led) i vindfang, trapperom, stue/kjøkken, bad og hele 2.etasje.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36m.
Takhøyden i 2.etasje ble målt fra 2,37m til 0,78m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle i 1.etasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom etasjene.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

–

Det er målt målt høydeforskjeller på mellom 5 og 15mm gjennom enkelte rom.
Lokale skjevheter i 2.etasje.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er pipeløp i bygningen (teglsteinspipe).
Eventuell etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

–

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i malt treverk imellom etasjene.

Rekkverk i trekonstruksjoner med stående spiler.
Lys montert på vegg i trappeløp.

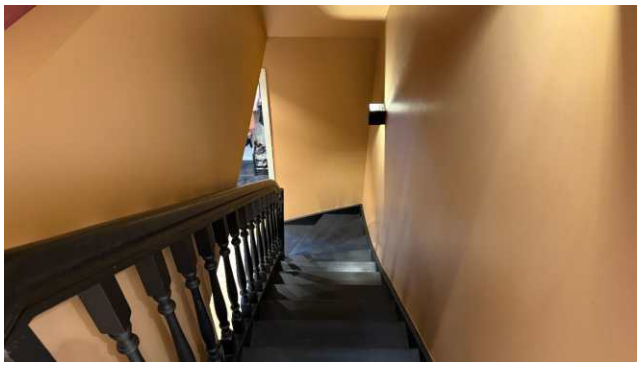
Knevegg imot trapp kled med gips.
Veggen er målt til 96cm og tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Det er laget en bod for lagring under trappen i 1.etasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er flislagt og delvis modernisert i 2021. Oppgraderingen omfattet etablering av ny membran med tilhørende mansjetter, nye overflater, utskifting av vannrør og ny innredning.

Det bemerkes at eksisterende sluk ikke ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Sluket anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid. Levetiden er vurdert med grunnlag i Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller, og tilstandsvurderingen er gjort med dette som bakgrunn.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Spiler i himling med downlights.

Flissatte veggflater.

Vindu med trerammer, plassert i dusjsone/våtsone.
Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning, for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10mm. Det er i tillegg en oppkant ved terskel på ca. 40mm. Det er fremvist bildedokumentason på at det er smurt opp ved terskelen.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Det påpekes at det er noe lavt fall på baderommet og at det ikke er gjennomført vanntest på gulvet grunnet bruk av dusjkabinett i rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med tilhørende mansjetter er brukt på baderommet.

Originalt sluk i plast med klemring og slukforhøyer.
Hjelpesluk i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av sluk anbefales ved modernisering av våtrommet neste gang dette skal gjennomføres.

Grunnet fallet på baderommet anses det som en god løsning å bruke dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil montert på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Elektriske håndkletørkere montert på vegg.
Dusjkabinett med avløp til sluk og dusjutstyr.

–

Dusjkabinettet er skiftet i 2025.

Selger opplyser at det en feil med lyset i speilet.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av innredningen i rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019 med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp med kullfilterventilator, stekeovn, mikrobølgevovn, oppvaskmaskin, kjøleskap (full høyde) og fryseskap (full høyde).

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Platetopp med integrert avtrekk som er ført til yttervegg.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1.ETASJE > TEKNISK ROM / BOD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom med flislagt gulv og malt tapet ellers i rommet.
Natulig ventilasjon.
Varmtvannsbereder, sikringsskap og hylleløsning i rommet.
Sluk i rommet.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon i rommet, ingen tilluft.
Ingen membranløsning i gulvet (dette er heller ikke et krav i tekniske rom).

Tilstandsgrad er i tillegg satt grunnet alderen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilluft til rommet bør bedres og elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det gjøres oppmerksom på at hvis rommet senere skal omgjøres til et fullverdig vaskerom må det totalrenoveres.

Rommet fungerer med dagens bruk. Endret bruk kan fremskynde behovet for modernisering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap på soverommet i 1.etasje.
Fordelerskapet har overløpsrør.

–

Enkelte eldre rørføringer i kobber på teknisk rom.

Stoppekran er plassert i teknisk rom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Deler av rørene i boligen er eldre og mer enn halvparten av forventet levetid er plassert.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

Det anbefales at anlegget følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold. Vurder behov for utskifting av eldre rørstrekk ved eventuell oppussing eller ved tegn til lekkasje eller svekket funksjon.

Oppgradering av rørføringene på teknisk rom vil være naturlig ved modernisering av rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er skjult i bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

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

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes generelt til å ha tilstandsgrad 2, ettersom det ikke oppfyller dagens strenge krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i tråd med standarden for boliger oppført i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.
Det er sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen.
Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til – 25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2–3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.
_____

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
Eldre automatsikringer.
63AMP hovedbryter og 15 fordelekurser.

Det er installert eget sikringsskap i garasjen med 3 fordelekurser.
El-bil lader er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers botid. Arbeidene er utført av faglært elektrker. Evt. arbeider før nåværende eiers botid er ukjent.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Det er ukjent hva som er gjennomført av arbeider før eiers botid. Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

**På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.**

**Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000







Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser eller fjell.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong på baksiden av huset.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen anses som flatt.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.
Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke omfattet av forskriftens krav til tilstandsrapport og er ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke innhentet dokumentasjon om utførelse, alder eller tilstand på ledningene. Vurdering er derfor ikke mulig. Dersom det ønskes nærmere informasjon om disse ledningene, anbefales kontakt med kommunen, eierselskap eller autorisert rørlegger for ytterligere kartlegging og tilstandsvurdering.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje:



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen har støpt såle med epoxygulv.
Ringmur i leca.
Bindingsverk med utvendig kledning og innvendig finerplater som er malt.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Lagringsplass med adkomst via luke inne i garasjen.

El-bil lader og strøm i garasjen.

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

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

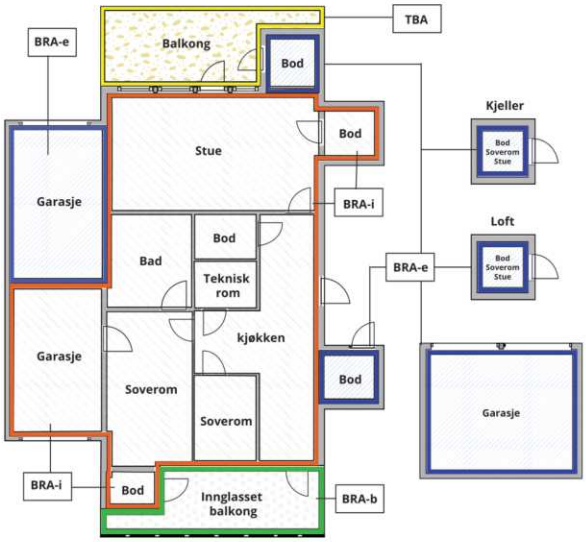
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig over 2 etasjer:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	41			41	
1.etasje	72	2		74	68
SUM	**113**	**2**			**68**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Trapperom, 3 Soverom		
1.etasje	Vindfang, Gang, Teknisk rom / Bod, Soverom, Bad, Stue/kjøkken	Redskapsbod	

Kommentar

2.etasje:
Trapperom og 3 soverom.
Etasjen har et gulvareal på ca. 49m². Grunnet skråtak er det kun 41m² som er måleverdig i etasjen.

–

1.etasje:
Vindfang, teknisk rom (bod), trapperom, soverom, bad og stue med åpen løsning.
Utgang fra stuen til sydvestvendt markterrasse målt til ca. 68m².

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det er i boligen foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Endringene omfatter blant annet:

1.etasje:
- Den utvendige redskapsboden er ikke tegnet inn på de originale byggeteningene.

2.etasje:
- Det ene soverommet og trapperommet i etasjen er opprinnelig et arbeidsrom.
- Deler av trapperommet er opprinnelig godkjent som bod.
- Det andre store soverommet er opprinnelig delt av til bad og soverom. I dag er dette et stort rom. Det bemerkes at det er gjort klart med sluk i gulv for baderom på soverommet.
- Takoppløft er ikke tegnet inn på de originale tegningene.

Områdene som er omdisponert fra bodareal til bo-areal er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
Fasadeendring med den oppførte boden er ikke søkt om.

Vurderingen er gjort i tråd med krav til dokumentasjonsgjennomgang jf. NS 3600 punkt 9 og relevante føringer i forskrift til avhendingslova § 2-21 og § 2-22.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021:
- Pusset opp baderom med ny membran, innredning og nye overflater. (sluk er ikke skiftet).

2019:
- Ny Kvik kjøkkeninnredning.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje på 25m².
Det er i tillegg kaldt lagringsloft på ca. 19m² gulvflate.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger byggetillatelse for oppføring av garasje datert 25.05.2020. Ferdigattest er gitt 06.05.2025. Garasjen er plassert over private vann- og avløpsledninger, og det foreligger skriftlige avtaler og ansvarsforpliktelse for eventuell fremtidig riving og utgifter ved lekkasjer. Nabosamtykke er innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig over 2 etasjer:	113	0
Garasje:	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Robert Andre Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	58	235		0	456.4 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Vardefoten 5

Hjemmelshaver

Svendsen Robert Andre og Andersen Tonje Hagen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vardefoten 5 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Beliggenheten er spesielt attraktiv for familier, med gangavstand til både Vardeåsen barnehage og Vardeåsen skole (1.–4. trinn), som er samlokalisert og tilbyr et trygt og helhetlig oppvekstmiljø.
Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærliggende skogsområder, turstier og lekeplasser som innbyr til aktivt friluftsliv for hele familien. Det er også kort vei til kollektivtransport med hyppige bussavganger, noe som gir enkel forbindelse til Lillestrøm og Oslo. Kombinasjonen av natur, nærhet til nødvendige fasiliteter og god kollektivdekning gjør Vardefoten 5 til et svært attraktivt bosted for barnefamilier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Eiet tomt på 456,40m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, terrasseplatting, hage og enkel beplantning.

Egen garasje på tomta med el-bil lader.
Det er plass til flere biler på tomten utenfor garasjen og ved siden av huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Innhentet fra kommunen.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	
2	05.05.2025	
3	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/NN5393

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robert Andre Svendsen	Tonje Hagen Andersen

Gateadresse
Vardefoten 5

Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank 1 Østlandet

Polise/avtalenr.: 18835022

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250103

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeid er utført av faglært med hjelp av ufaglært, det foreligger ikke samsvarserklæring da det er gjort på dugnad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt tettesjikt og membran, det er ikke byttet sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det har vært byttet stikkontakter og brytere i boligen og satt opp downlights. Det er lagt opp kurs til garasje med elbillader. Arbeidet er utført av faglært, men det finnes kun samsvarserklæring på arbeidet i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er satt opp ladeboks i garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250103

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er satt opp ny terrasse og garasje på eiendommen. Garasjen er kjøpt modulbassert fra Iglandgarasjen og montert på dugnad av faglærte og ufaglærte.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det mangler ferdigattest på garasjen. Den er sendt inn, men ikke fått tilbakemelding pr d.d

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger en avtale om at merkostnad med å rive garasjen ved brudd på felles vannledning under garasjen må dekkes av eier av eiendommen. Det er ingen grunn til å rive garasjen hvis dette skulle skje, men det måtte til for å få byggegodkjent garasjen.

Document reference: 125250103

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250103

E-Signing validated

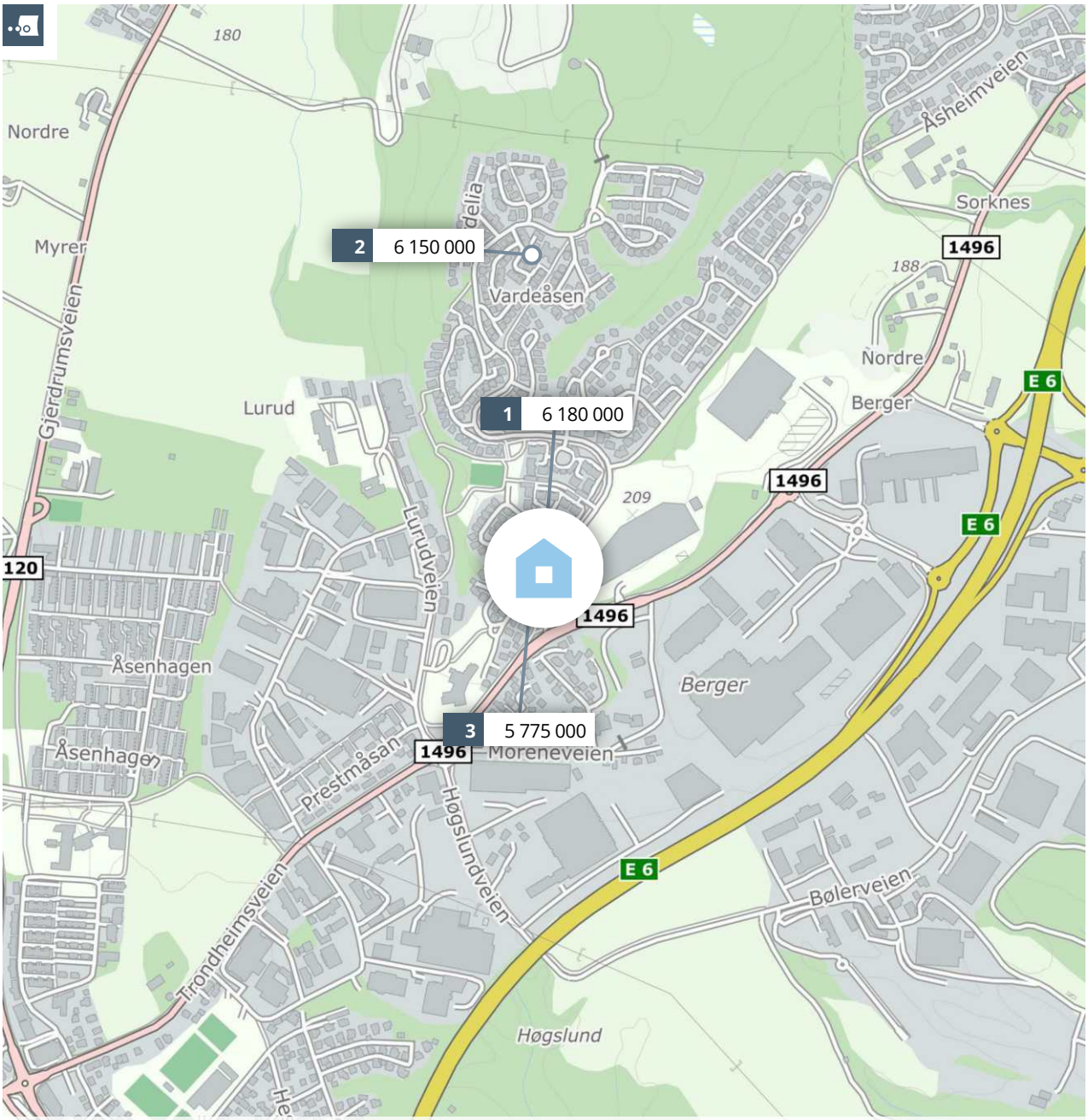
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Svendsen	9d2dc8a6ccefbdbab4d9be5b4cb880a3da820930	30.04.2025 12:35:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Hagen Andersen	20e192231e443d69f0a708cfa8d1e681cd964557	30.04.2025 12:42:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 125250103

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



Meglers verdivurdering

VARDEFOTEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 02.05.2025

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: Vilde Kathrine Thorsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vardefoten 5, 2020 SKEDSMOKORSET

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 58 BNR 235 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Åsenhagen 14

Verdivurdert til

5 990 000

-	5 990 000	53 009
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	2 m²	- m²	68 m²	- m²	- m²
Tomt						456 m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

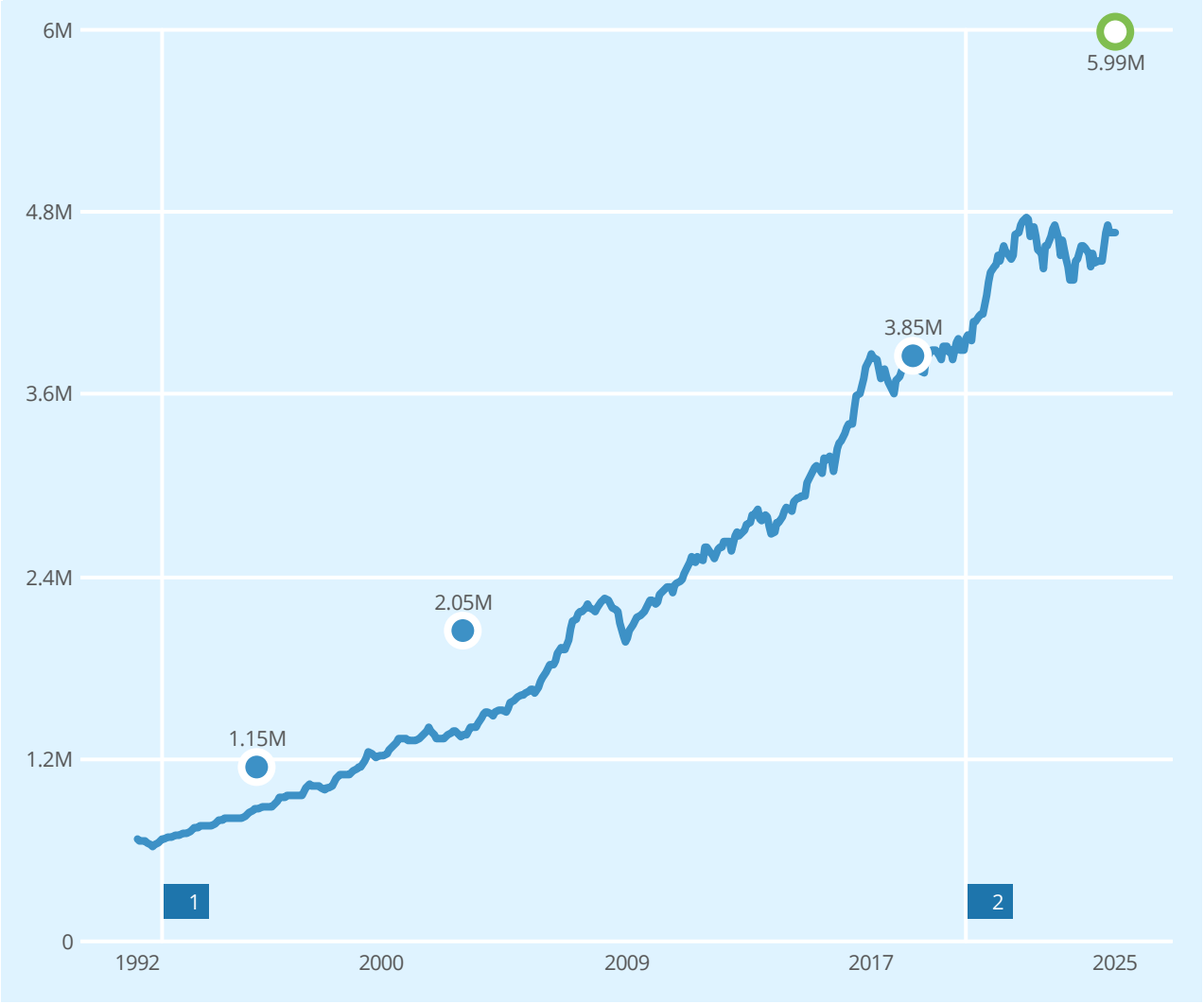
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vardefoten 30 126 m²	1993	448 m²	4 sov	29.02.2024	6 400 000	**6 180 000**	0	6 180 000	**49 048**
2	Vardekroken 17 124 m²	1994	355 m²	3 sov	13.01.2025	6 290 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**49 597**
3	Vardefoten 15 117 m²	1993	427 m²	4 sov	15.05.2024	5 900 000	**5 775 000**	0	5 775 000	**49 359**

- Fin enebolig over to plan med garasje.
- God standard.
- Bra beliggenhet i nærheten av skole og barnehage.
- Skjermet hage
- Stor platting-
- Flott garasje med garasjeinnredning

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

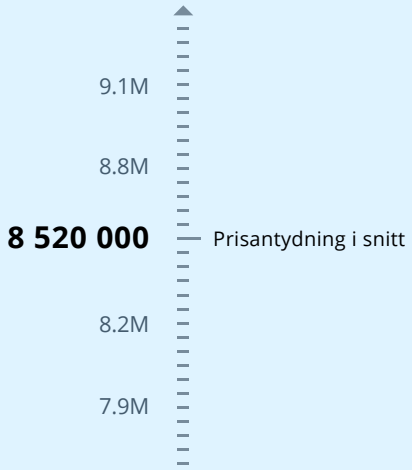
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.05.2018	07.08.2018	25.10.2018	3 950 000	3 850 000	0	3 850 000	3
29.05.2003	01.07.2003	06.10.2003	2 050 000	2 050 000	-	2 050 000	
19.08.1996		19.08.1996	-	1 150 000	-	1 150 000	
17.06.1993		17.06.1993	-	643 600	-	643 600	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig pusset opp.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2020 SKEDSMOKORSET nå

10
eneboliger til salgs

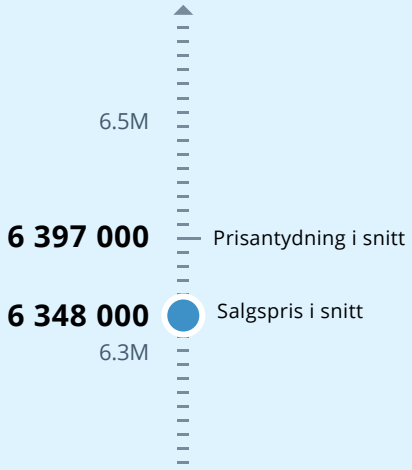


Annonsene har i snitt ligget ute i

120
dager

Eneboliger solgt i 2020 SKEDSMOKORSET siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

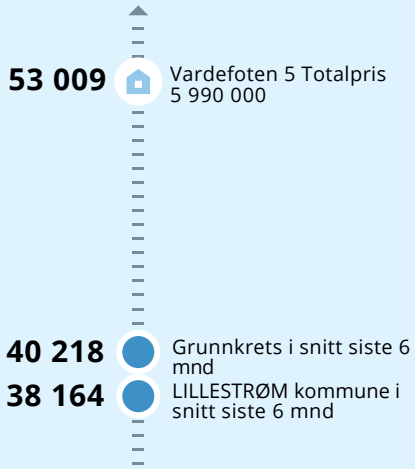


Solgt i snitt i løpet av

89
dager

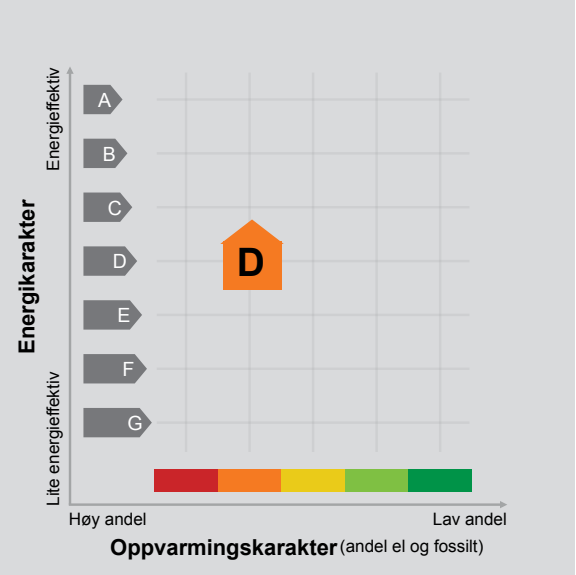
for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Vardefoten 5
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6893260
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111249
Dato	27.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren 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.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ambita

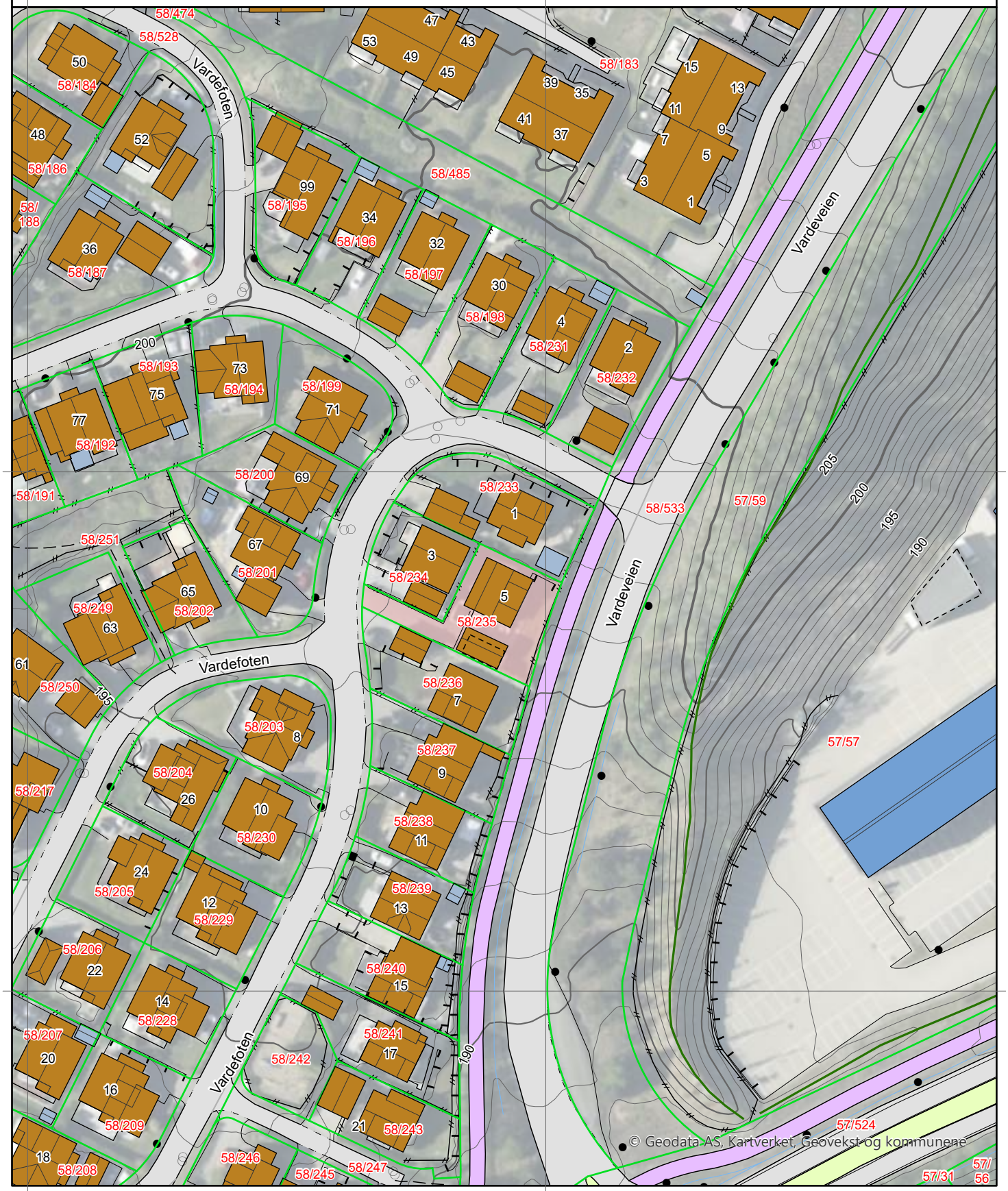
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/58/235/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

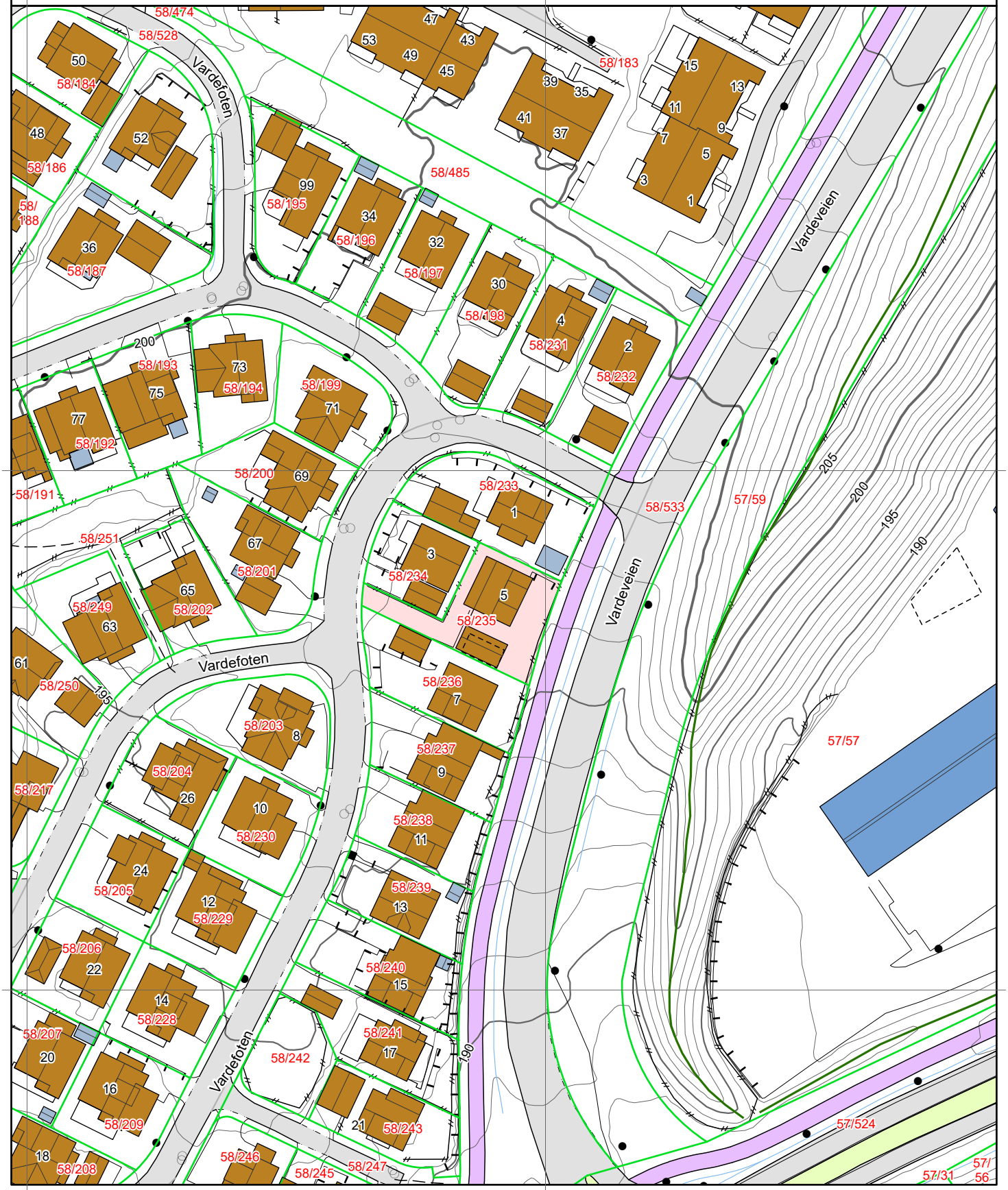
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/58/235/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025



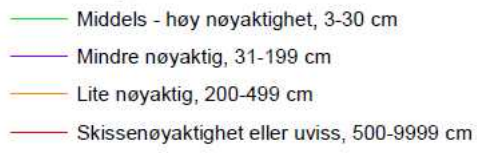
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

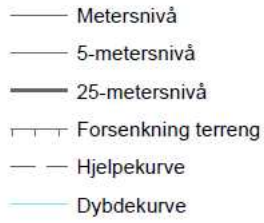


Eiendomsgrenser





Høydekurver







SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Enebolig B.sak nr.: 214/93 og 454/93

Byggherre: Truls Kronberg

Byggeadresse: Vardefoten 5 G.nr.: 58 B.nr.: 235

Byggets grunnflate: 78 m2 Ant. etg.: 2 Ant. leil.: 1

Bruksareal: 114 m2 Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 15/10-93 Midlertidig innfl.dato: 15/10-93

Merknader: Ingen

Skedsmo Bygningsråd, den 15. mai 1996

for Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex Alexandersen
Avd.ingeniør
Alex Alexandersen

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

Robert Andre Svendsen
Vardefoten 5
2020 SKEDSMOKORSET

Vår ref.:
BYGG-20/01707-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.05.2025

58/235, Vardefoten 5, ferdigattest nybygg garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	58 / 235 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Robert Andre Svendsen
Tiltaket gjelder:	Nybygg garasje

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg garasje.

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg garasje mottatt 07.04.2025.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 25.05.2020. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

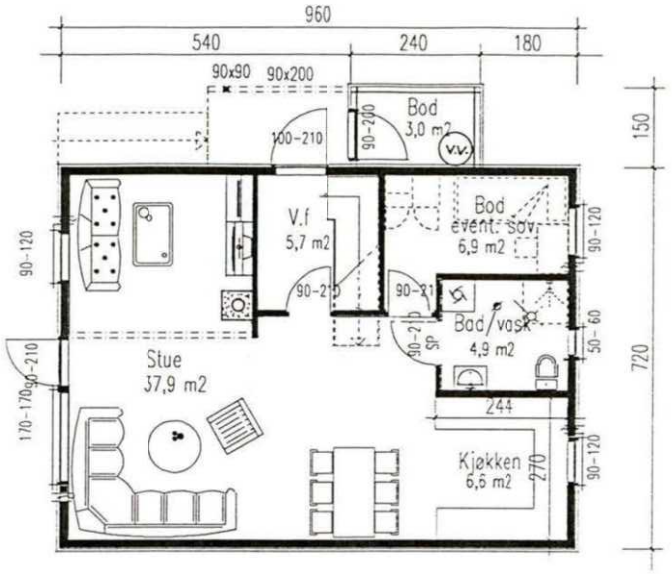
Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

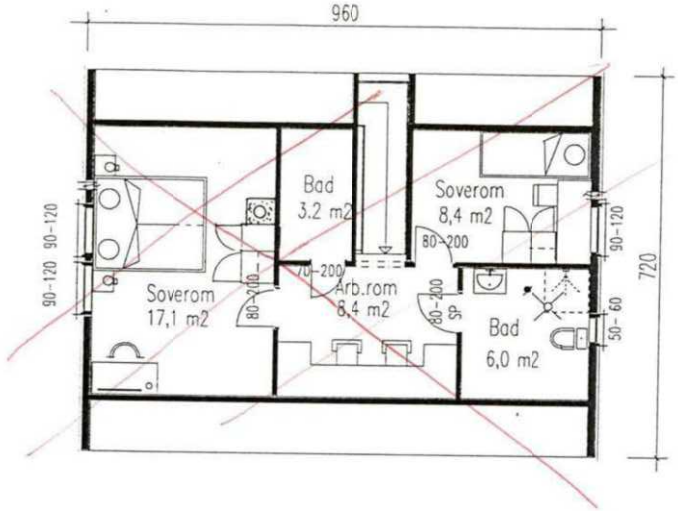
Nils Henrik Brynildsen Henningstad
Kommunalsjef

Kristine Østhassel
Avdelingsleder

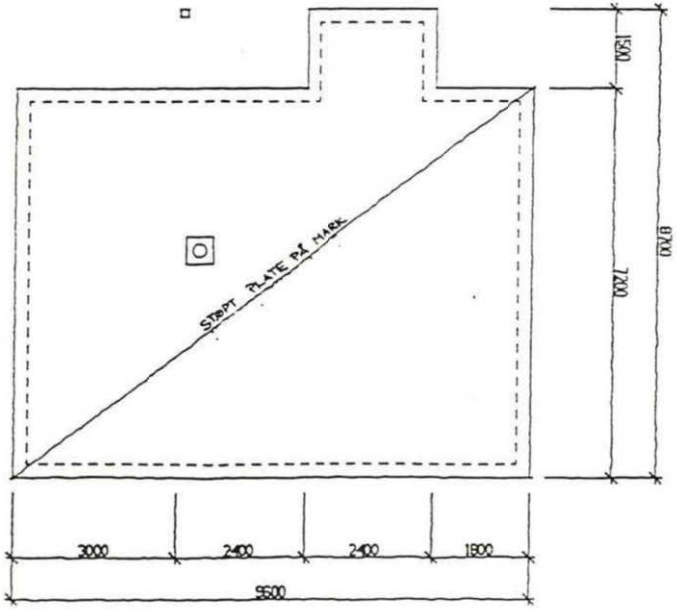
Dokumentet er godkjent elektronisk.

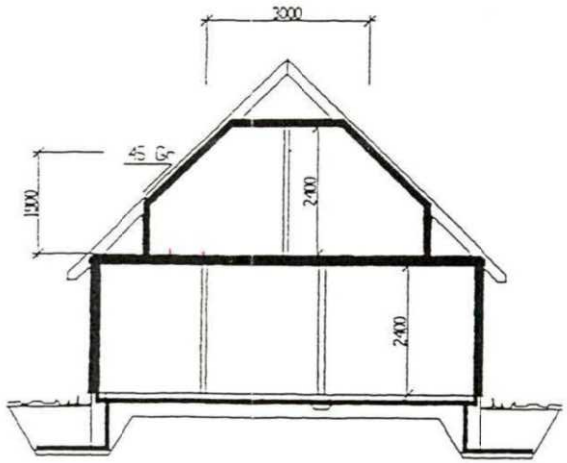


PLAN 1. ETG.



PLAN LOFT (uinnredet)





SNITT

AREALER :

Bebygd areal - BYA - :	78 m²
Bruksareal - BRA - kjeller/uelg. :	-
Bruksareal - BRA - hovedplan :	66.6 m²
Bruksareal - BRA - 2. etg./loft :	43.3 m²
Bruksareal - BRA - totalt :	109.9 m²
Beregnet areal - BA - :	91 m²

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3,4,5 og 6 til
Sak nr. 214 /1993

BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

Huskjøper:
Truls Kronberg,
tomt 5, felt E, VARDÅSEN

Planer, snitt

Rev:	140693 ath
Rev:	070693 ath
Tegn.:	050593 ath
Mål.:	1:100
Tegn.nr.:	01



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 til
Sak nr. 214 /1993

ALPHA 3 +

FASADE 1

NORDBOHUS BJØRN BYGG

BJØRN BYGG AS - Boliger, Inst.bygg og Næringsbygg

BYGGHERRE :

BYGGEPLASS :

VARDASEN, FELT E, TOMT 5

MÅL 1:100

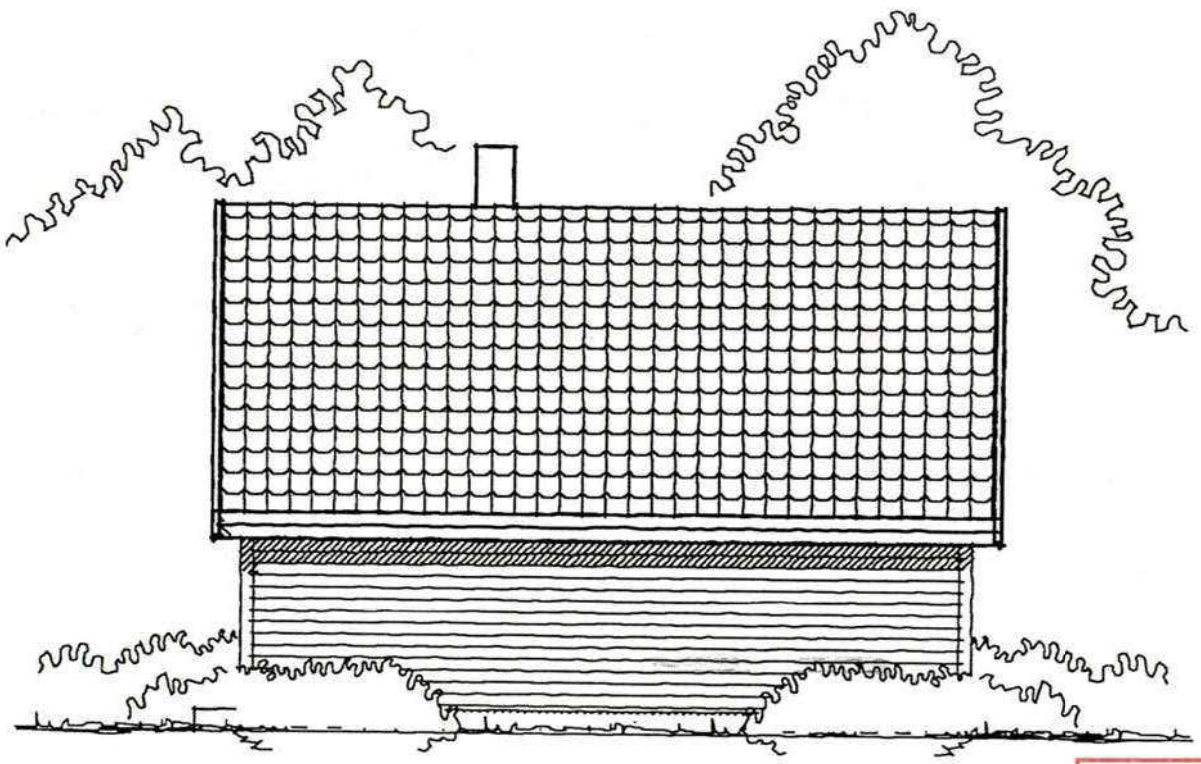
UTTEGNING :

TEGRA byggprosjektering as

DATO 921028

TEGNINGS NR.

06831– 505



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 til
Sak nr. 214 /19 93

ALPHA 3 +

FASADE 2

NORDBOHUS BJØRN BYGG
BJØRN BYGG AS-Boliger, Inst.bygg og Næringsbygg

BYGGHERRE :

BYGGEPLASS :
VARDASEN, FELT E, TOMT 5

MÅL 1:100
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 921028
TEGNINGS NR.
06831— 506



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 til
Sak nr. 214 /19 93

ALPHA 3 +

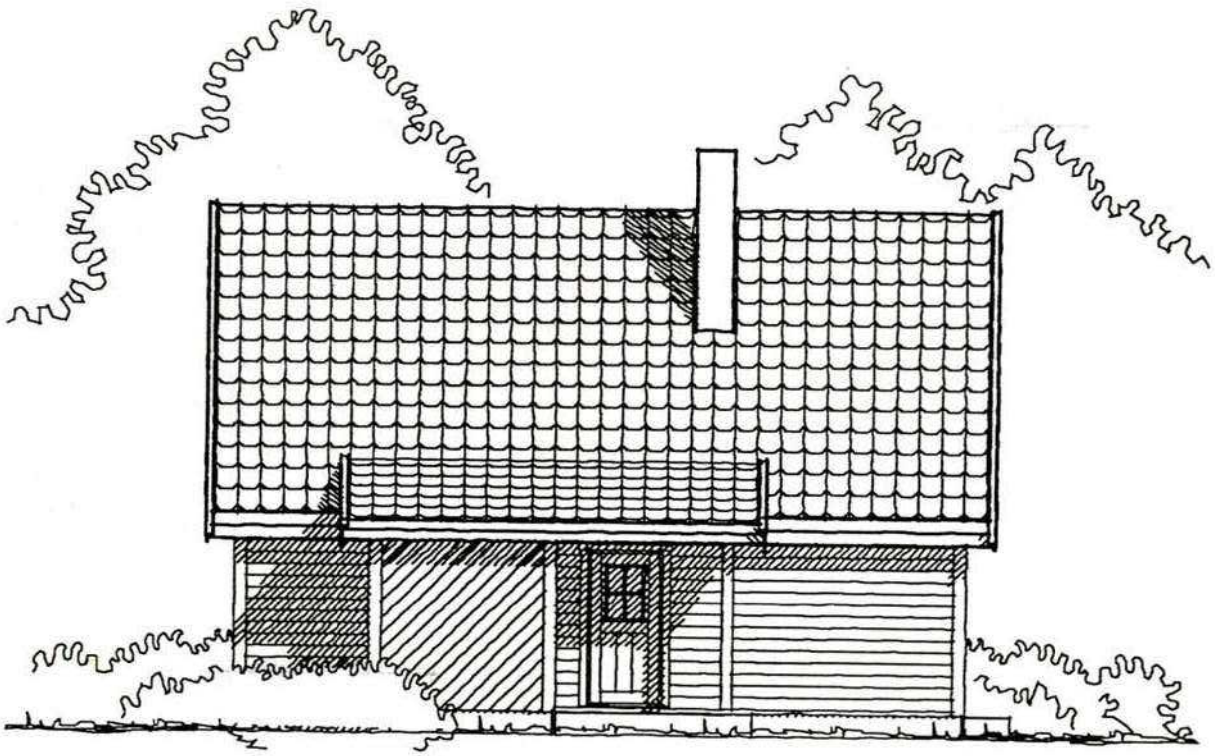
FASADE 3

NORDBOHUS BJØRN BYGG
BJØRN BYGG AS - Boliger, Inst.bygg og Næringsbygg

BYGGHERRE :

BYGGEPLASS :
VARDASEN, FELT E, TOMT 5

MÅL 1:100
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 921028
TEGNINGS NR.
06831– 507



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 til
Sak nr. 214 /1993

ALPHA 3 +

FASADE 4

NORDBOHUS BJØRN BYGG

BJØRN BYGG AS-Boliger, Inst.bygg og Næringsbygg

BYGGHERRE :

BYGGEPLASS :

VARDASEN, FELT E, TOMT 5

MÅL 1:100

UTTEGNING :

TEGRA byggprosjektering a.s

DATO 921028

TEGNINGS NR.

06831— 508

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 58/235/0/0

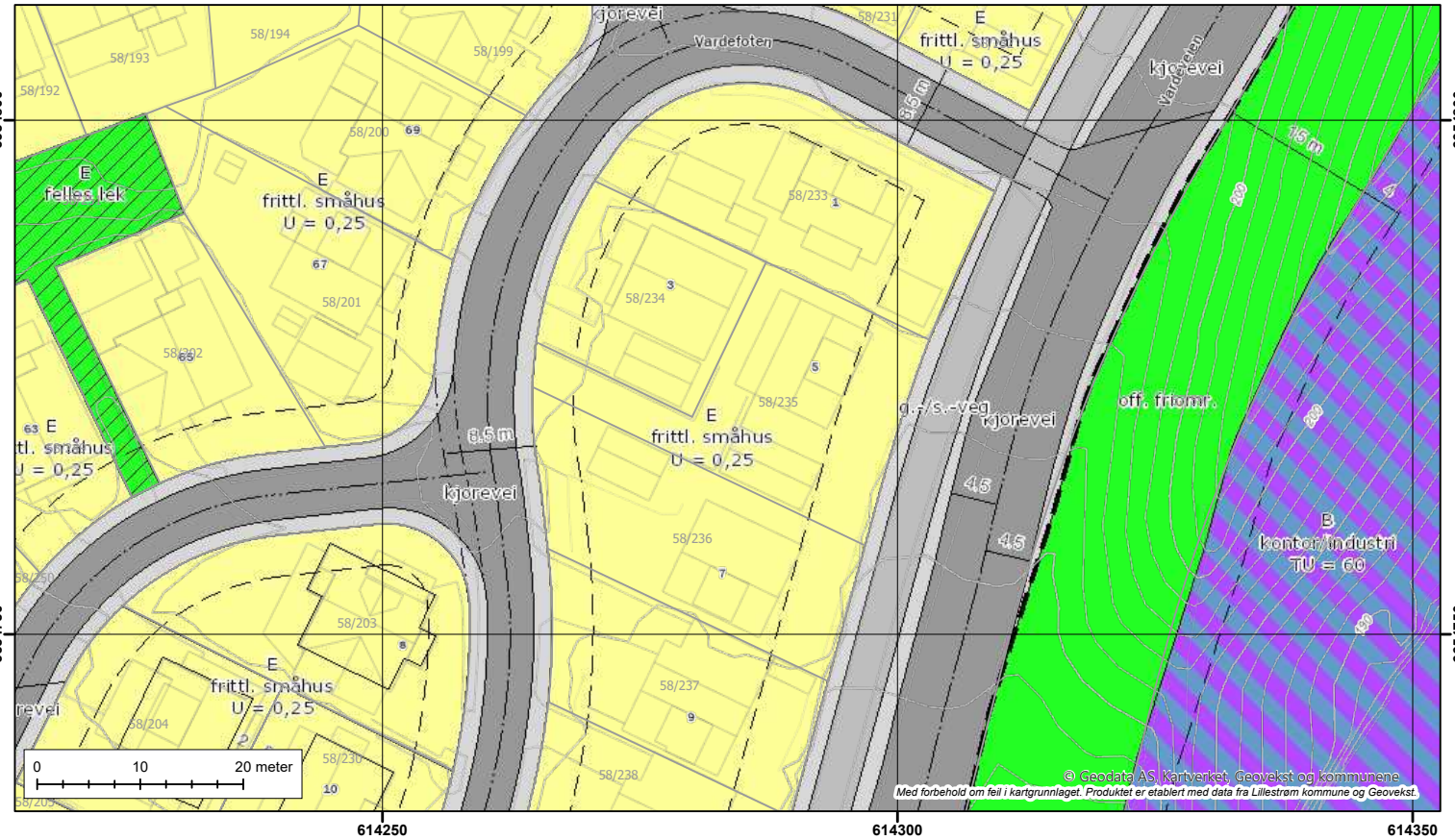
Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Felles lekeareal for barn
- Kontor / Industri
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VARDEÅSEN. OMRÅDET ER BEGRENSET AV GAMLE TRONDHEIMSVEIEN OG TRONDHEIMSVEIEN I ØST, LURUDVEIEN I VEST, VIDERE NORDOVER MOT HØYSPENTLEDNINGEN OG AV HØYSPENTLEDNING I NORD.

Avgrensning.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Formål.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder: Områder for boliger med tilhørende anlegg, for forretning, for offentlige bygninger som barnehage.

2. Landbruksområder:
3. Trafikkområder: Veier og gangveier.
4. Friområder: Område for lek, idrett og sport.
5. Fareområder: Område for høyspentanlegg .
6. Spesialområder: Område for fornminne.
7. Fellesareal for flere eiendommer: Felles avkjørsel og felles lekeareal.

§ 3. Generelt gjelder:

1. Utnyttingsgraden er forholdet mellom brutto gulvareal (boligflaten) og brutto tomteareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m (Byggeforskriftenes kap. 22.1).

   Feltutnyttingsgraden FU er i disse bestemmelser den gjennomsnittlige utnyttingsgrad for ett angitt felt i planen.

2. De laveste støygrenser for boliger i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 av 29.08.79 må tilfredsstilles. Støyskjermingstiltak må utføres samtidig med at områdene utbygges.

3. Fellesareal skal være felles for alle eiendommer innenfor plangrensen. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger eller byggverk som har naturlig tilknytning til området og ikke til hinder for områdets bruk som felles areal.

4. Felles trafikkareal under høyspentledning kan bare nyttes til parkering og langtidsparkering av kjøretøyer.

   Atkomst til området skal være via felles atkomst I a.

   Før området tas i bruk, skal støyvoll i fellesarealet mot eiendommene i sør være opparbeidet. Støyvollen skal anmeldes til bygningsrådet.

5. Forstøtningsmurer, murer, inngjerding av tomter skal anmeldes til bygningsrådet.

§ 4. Områder for frittliggende småhus. Felt D, (omfatter eiendommene gnr. 37, bnr. 349 og gnr. 37, bnr. 17.) G, H og I.

1. Maksimal utnyttelsesgrad for den enkelte tomt innenfor område D: U = 0,21.

   Maksimal utnyttelsesgrad for den enkelte tomt innenfor områdene G, H, I: U = 0,25.

2. Bebyggelsen skal være åpen med småhuskarakter og kan være i inntil to etasjer.

3. Bebyggelsen skal holdes innenfor de på planen viste byggegrenser, men er ikke bundet til å ligge inntil disse.

4. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning som angitt på planen.

5. Ved byggeanmeldelse skal det innsendes situasjonskart utarbeidet av oppmålingsvesenet, hvor plassering av bygninger er eksakt angitt og som viser hvordan tomten er tenkt disponert.

   Plassering av garasje skal være vist på situasjonskartet som følger byggeanmeldelsen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Den angitte plassering er bindende.

6. Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt hvorav den ene kan være i garasje.

   Garasjer kan godkjennes plassert 1 m fra tomtegrense når garasjen er plassert vinkelrett på vei (felles atkomst). Avstand fra garasjeport til regulert veikant skal være minst 6 m.

   Garasjer kan godkjennes plassert 2 m fra tomtegrense mot vei (felles atkomst) når garasjen er plassert parallelt med vei (felles atkomst).

7. Felles avkjørsler og felles lekearealer skal opparbeides av eiere eller festere av de hus/tomtegrupper som har bruksrett til disse.

8. Felles lekearealer i områdene G, H og I skal være felles for alle eiendommer, innenfor de respektive områder.

Felles avkjørsler:

Område I: Tomt 15, 16 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Ia.
Tomt 8, 9, 10 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Ib.
Tomt 31, 32, 33 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Hc.
Tomt 40, 41, 42, 43 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Hd.
Tomt 59, 60, 61, 62, 63, 64 skal ha atkomst fra felles avkjørsel He.
Tomt 72, 73, 74 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Hf.
Tomt 77, 78, 79, 80, 81, 82 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Hk.
Tomt 93, 94, 95, 96 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Gl.
Tomt 103, 104, 105 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Gm.

Gnr. 58, bnr. 2 kan ha avkjørsel til Gamle Trondheimsveien (gang/sykkelvei). Ved en eventuell senere tomtedeling skal alle avkjørsler være fra offentlig vei i område I.

Gnr. 58, bnr. 15 kan ha avkjørsel til Gamle Trondheimsveien (gang/sykkel vei).

Gnr. 37, bnr. 349 og gnr. 37, bnr. 17 skal ha atkomst fra felles avkjørsel Dp.

§ 5. <u>Område for småhus i rekke og kjede, frittliggende småhus i grupper og frittliggende småhus.</u>

Felt E, F, K, M, N, J, L, O og P

1. Maksimal utnyttingsgrad for den enkelte tomt for frittliggende småhus U = 0,25. Maksimal feltutnyttingsgrad: FU = 0,28.

   Det skal innpasses 70 selveiertomter for frittliggende småhus samt 50 selveiertomter for vedtektsbestemte frittliggende småhus.

2. I områdene skal det oppføres småhus i rekker, kjede, frittliggende småhus i grupper og frittliggende småhus i inntil 2 etasjer.

3. Bygningene skal ha saltak.

4. Ingen tomt eller noe byggeområde kan bebygges før det foreligger tomtedelings/opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet. Tomtedelings/opparbeidelsesplanen skal vise :

   - bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
   - parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
   - interne gangveier og service-veier
   - lekeplasser
   - eksisterende og fremtidig vegetasjon

5. Det skal avsettes minimum 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet

6. Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

Antenneanleggets plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. Område for terrassert bebyggelse Felt A, Felt B, Felt C.
Jfr. vedtak i reg. sak 70/1990, 16.10.90
Jfr. vedtak i reg. sak 36/1995, 22.08.95.

1. Maks. utn. grad for Felt A U = 0,50. Maks. utn. grad for Felt B og C U = 0,40.

2. Før området kan bebygges, må det foreligge tomtedelings-/opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet.
   Tomtedelings-/opparbeidelsesplanen skal vise:

   - bygningers plassering med nødvendige profiler av terreng før og etter utbygging
   - etasjetall, høyde og takform
   - parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
   - interne gangveier og serviceveier
   - lekeplasser
   - eksisterende og framtidig vegetasjon
   - gjennomgående turvei/løype åpen for alminnelig ferdsel.

3. Det skal avsettes min. 1 garasjeplass og 0,5 biloppst.plass pr. leilighet.

4. Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
   Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Område for forretning. Felt R.

1. Maksimal utnyttingsgrad U = 0,20.

2. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.

3. Før området kan bebygges må det foreligge tomtedelings/opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet.
   Tomtedelings/opparbeidelsesplanen skal vise:

   - bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
   - parkeringsplasser og avkjørsel
   - eksisterende og framtidig vegetasjon

4. I forretningsbebyggelsen skal det avsettes oppstillingsplass på egen tomt tilsvarende 1 bil pr. 50 m2 gulvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler (Stadfestet vedtekt til bygningslovens § 69,3 for Skedsmo kommune).

5. For eventuelt boligformål skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet.

§ 8. Områder for offentlig bebyggelse, barnehager.

1. Maksimal utnyttingsgrad, U, for område 1, 2 3, U = 0,20.

2. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

3. Før områdene kan bebygges må det foreligge opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet.

   Opparbeidelsesplanen skal vise:

   - bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
   - parkeringsplasser og avkjørsel
   - lekeplasser
   - eksisterende og framtidig vegetasjon

§ 9. Landbruksområder.

1. Området skal nyttes til parselldyrking.

2. Felles avkjørsel (parkeringsplass) skal være felles for parselldyrkerne.

§ 10. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal det anlegges

- kjøreveier
- gang- og sykkelveier

§ 11. Friområder.

1. Friområdet skal benyttes til sport og lek.

2. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 12. Fareområder.

Området er sikringssone for høyspentledning.

§ 13. Spesialområde.

I området ligger en forhistorisk gravhaug. Området er fredet for alle inngrep i medhold av kulturminneloven av 9.6.78.

Fellesbestemmelser.

§ 14. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet i Skedsmo kommune innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 15. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Reguleringsvesenet i Skedsmo 11.09.85.
Revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 115/85.
Reguleringsvesenet i Skedsmo 10.10.85.
Revidert, Reguleringsvesenet i Skedsmo 10.06.86.
Revidert (§ 6) i hht planutvalgets vedtak i reg. sak 36/95, 22.08.95.

STADFESTET DEN 12.08.1987
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt

Anders O. Knutsen

Returneres til

TINGLYST
17 JUNI 1993
NEDRE ...E
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 6612

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0231	Skedsmo	58	235			
	1/26 av lekeplass	58	242			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Egenerkl. levert

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 643.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr Foretagangs overføring av nyoppført hus gjennom Bjørn A/S. Tomteprisen kr. 147.700,- legges til grunn for dokumentavgiften.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Skedsmo kommune	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
1 7 1 2 6 7	[redacted]	
1 7 1 1 6 8		

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se eget vedlegg

Doknr: 6612 Tinglyst: 17.06.1993 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Tillestrø, 7. juni 1993

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SKEDSMO KOMMUNE
Andreas [illegible]
ordfører.

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

1. Kommunen tar forbehold om å ta tomta tilbake mot tilbakebetaling av kjøpesummen dersom ikke byggearbeidet er satt i gang senest 2 år etter at skjøtet er utstedt. Det betales vanlig bankinnskotts-rente av beløpet, p.t. 5 %.

   Bebygget tomt kan ikke overdras før 3 år etter at innflyttingsattest ev. ferdigattest foreligger, samt at det bekreftes fra folkeregis-teret at eieren har bebodd eiendommen i dette tidrom. I spesielle tilfeller kan kommunen godkjenne en kortere tid.

2. Kommunen skal ha rett til å anlegge over eiendommen ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger mot å sette eiendommen i stand igjen, og/eller betale erstatning etter overenskomst eller ved skjønn hvis partene ikke blir enige. Skjønnet avgjøres av en takstnemnd bestående av sorenskriveren i Nedre Romerike eller den han oppnevner og en fra hver av partene. Før ny ledning eventuelt anlegges skal eieren av tomta gis adgang til å uttale seg.

3. Det kan ikke bygges over hovedledninger eller i deres umiddelbare nærhet. Det vil vanligvis heller ikke bli tillatt å bygge over stikkledninger.

4. På eiendommen må ikke uten samtykke av kommunen drives handels-. håndverks- eller industrivirksomhet.

5. I størst mulig utstrekning skal eventuelle trær bevares slik at områdets karakter ikke endres.

6. For øvrig vises til kontraktsbestemmelsene.

Lillestrøm kommune
Byggesak sted

Robert Andre Svendsen
Vardefoten 5
2020 SKEDSMOKORSET

Vår ref.:
BYGG-20/01707-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.05.2020

Vardefoten 5, godkjent nybygg garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	58 / 235 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Robert Andre Svendsen
Tiltaket gjelder:	
BRA eksisterende:	114 m^2
BRA nytt:	25,9 m^2
BRA total:	139,9 m^2
BYA eksisterende:	86 m^2
BYA nytt:	28 m^2
BYA total:	114 m^2
Grad av utnytting (Ugrad):	0,22
Antall nye boenheter:	0

Vedtak

Det gis tillatelse til nybygg garasje etter pbl. § 20-4 første ledd bokstav a. Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

Før du kan ta garasjen i bruk:

- Må du søke om brukstillatelse/ferdigattest jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må være gitt før du kan ta garasjen i bruk.

Gyldighet
Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Grunnlag for behandling:

- Kommuneplan for tidligere Skedsmo 2019-2030
- Reguleringsplan for Vardeåsen planident 0231_174, vedtatt 12.08.1987.
- Søknad mottatt dato 05.05.2019, vurdert som komplett 05.05.2019.

Søknaden gjelder:

Søknaden gjelder nybygg garasje.

Plassering og høyde:

Garasjen skal plasseres 1 meter fra nabogrense, 31,6 meter fra midtlinje vei. Garasjen har mønehøyde på 4,107 meter og gesimshøyde på 2,050 meter.
Garasjen er 3,8 meter bred og 7,4 meter lang.

Adkomst, vann og avløp, overvann:

For forhold som atkomst, vannforsyning, avløp er det dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret, jf. SAK10 § 5-4.

Garasjen plasseres over private vann og avløpsledninger. Det foreligger skriftlig avtale mellom eiendommene. Kommunen anbefaler at disse avtalene blir tinglyst.

Det er ingen endring av atkomst.

Nabovarsling:

Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet merknader.

Minste uteoppholdsareal:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Vardeåsen. Reguleringsplanen innehar ingen bestemmelser om krav til minste uteoppholdsareal, slik at bestemmelsene i kommuneplanen § 2-1.3.1 jf. § 2-2.1.6 kommer til anvendelse.

I reguleringsplanene § 5 punkt 5 skal det avsettes minimum 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

Det er ikke oppført annen parkeringsplass for eiendommen.

Oppføring av garasje vil ikke medføre at eiendommen får mindre uteoppholdsareal enn dagens situasjon. På bakgrunn av dette vurderer kommunen at det ikke er behov for å søke om dispensasjon fra kravet om minste uteoppholdsareal jf. § 2-1.3.1 jf. § 2-2.1.6.

Estetikk:

Garasjen skal ha liggende kledning, og er tilpasset huset, som også har liggende kledning.

Etter kommunens vurdering er garasjen prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Naturmangfoldloven:

Tiltaket berører ikke naturmangfoldloven.

Forurenset grunn:
Dersom det under bygging og graving oppdages/avdekkes forurenset grunn er det krav om prøvetakning og opprydding utført av et ansvarlig foretak. Dette kan du ikke gjøre selv. Der det er forurenset grunn må det utarbeides en tiltaksplan. Forurenset grunn skal rapporteres til nasjonalt system for grunnforurensning, jf. forurensningsforskriften kap.2.

Konklusjon:
Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter gjeldende plan for området.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Kristine Østhassel
Rådgiver
kristine.osthassel@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Q2

Konsekvensutredelse og Nabosamtykke

Da plasseringen av garasjen i Vardefoten nr 5 er over private vann og avløpsledninger, er det gjort en utredelse av eventuelle konsekvenser dette kan gi, etter samtaler med byggesaksvakten og avdeling for miljøteknikk, har vi kommet frem til følgende:

Vann og avløp er i sameie mellom Vardefoten 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 21. Hvis det skulle bli lekkasje under planlagt garasje i Vardefoten nr 5, finnes det stoppekran mellom planlagt garasje i Vardefoten 5 og bolig i Vardefoten 7, det finnes også stoppekran mellom Vardefoten nr 5 og nr 1 (se vedlegg) Det er vanntilførsel fra begge ender av vannledning, dvs at vannet kan stoppes på begge sider av Vardefoten 5 og det er kun Vardefoten nr 3 som eventuelt ville blitt uten vann ved en lekkasje i Vadefoten 5.

Ulempen for hjemmelshaver i Vardefoten nr3, bnr: 234 med oppføringen av garasjen, vill kunne bli forlenget reparasjonstid på vannledning da garasjen må rives før reparasjonene kan gjennomføres.

I henhold til utredelsen ovenfor og fremlagt vedlegg med oversikt over stoppekraner gir undertegnede av gnr:58 bnr: 234, sitt samtykke til at tiltaket kan bygges som planlagt i gnr:58 bnr:235 over private vann og avløpsledninger.

Sted: Skedsmo Dato: 29/4-20

Underskrift: Vivi K. Schulhus

Gjentas med blokkbokstaver: Vivi Knapper Schulhus

Q1

Ansvarserklæring

Vardefoten 5 Bnr: 235

2020, Skedsmokorset Gnr: 58

Lillestrøm

I forbindelse med oppføring av garasje i Vardefoten 5, erklærer vi herved at om oppføringen av denne skulle gi sameiet av de private vann og avløpsledningene som går under tomtene Vardefoten 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 21 økte kostnader ved f.eks en lekkasje under garasjen, at vi tar ansvaret for rivning og/eller kostnadene rivningen ville gitt sameiet ekstra ved f.eks en lekkasje under garasjen.

Robert André Svendsen

Robert André Svendsen

Dato: 29.04.20 Sted: Skedsmokorset

Tonje Hagen Andersen

Tonje Hagen Andersen

Tonje H. Andersen

Dato: 29/4-20 Sted: Skedsmokorset

Q2

Konsekvensutredelse og Nabosamtykke

Da plasseringen av garasjen i Vardefoten nr 5 er over private vann og avløpsledninger, er det gjort en utredelse av eventuelle konsekvenser dette kan gi, etter samtaler med byggesaksvakten og avdeling for miljøteknikk, har vi kommet frem til følgende:

Vann og avløp er i sameie mellom Vardefoten 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 21. Hvis det skulle bli lekkasje under planlagt garasje i Vardefoten nr 5, finnes det stoppekran mellom planlagt garasje i Vardefoten 5 og bolig i Vardefoten 7, det finnes også stoppekran mellom Vardefoten nr 5 og nr 1 (se vedlegg) Det er vanntilførsel fra begge ender av vannledning, dvs at vannet kan stoppes på begge sider av Vardefoten 5 og det er kun Vardefoten nr 3 som eventuelt ville blitt uten vann ved en lekkasje i Vadefoten 5.

Ulempen for hjemmelshaver i Vardefoten nr3, bnr: 234 med oppføringen av garasjen, vill kunne bli forlenget reparasjonstid på vannledning da garasjen må rives før reparasjonene kan gjennomføres.

I henhold til utredelsen ovenfor og fremlagt vedlegg med oversikt over stoppekraner gir undertegnede av gnr:58 bnr: 234, sitt samtykke til at tiltaket kan bygges som planlagt i gnr:58 bnr:235 over private vann og avløpsledninger.

Sted: Skedsmo Dato: 29/4-20

Underskrift: [redacted]

Gjentas med blokkbokstaver: [redacted]

Vardefoten 5

Nabolaget Vardeåsen/Vardefoten - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	5 min 3.8 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 3.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 8.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeveien Linje 360	2 min 0.2 km
Frogner stasjon Linje R13	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 25.4 km
Oslo Gardermoen	20 min

BARNEHAGER

Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Romerike barnehage Varden (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Sorknes barnehage (1-5 år) 50 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset	18 min
Kiwi Fjellbo	19 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 2025

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	21 min
Vitusapotek Skedsmokorset	18 min
Vinmonopolet Skedsmo senter	21 min

SPORT

Vardeåsen lekeplass	3 min
Vardeåsen Nærmiljøsenter	4 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	9 min
Avancia Sport Center Skedsmokorset	13 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 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

Vardefoten 5

Nabolaget Vardeåsen/Vardefoten - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	5 min 3.8 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 3.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 8.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeveien Linje 360	2 min 0.2 km
Frogner stasjon Linje R13	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 25.4 km
Oslo Gardermoen	20 min

BARNEHAGER

Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Romerike barnehage Varden (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Sorknes barnehage (1-5 år) 50 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset	18 min
Kiwi Fjellbo	19 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 2025

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	21 min
Vitusapotek Skedsmokorset	18 min
Vinmonopolet Skedsmo senter	21 min

SPORT

Vardeåsen lekeplass	3 min
Vardeåsen Nærmiljøsenter	4 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	9 min
Avancia Sport Center Skedsmokorset	13 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

—

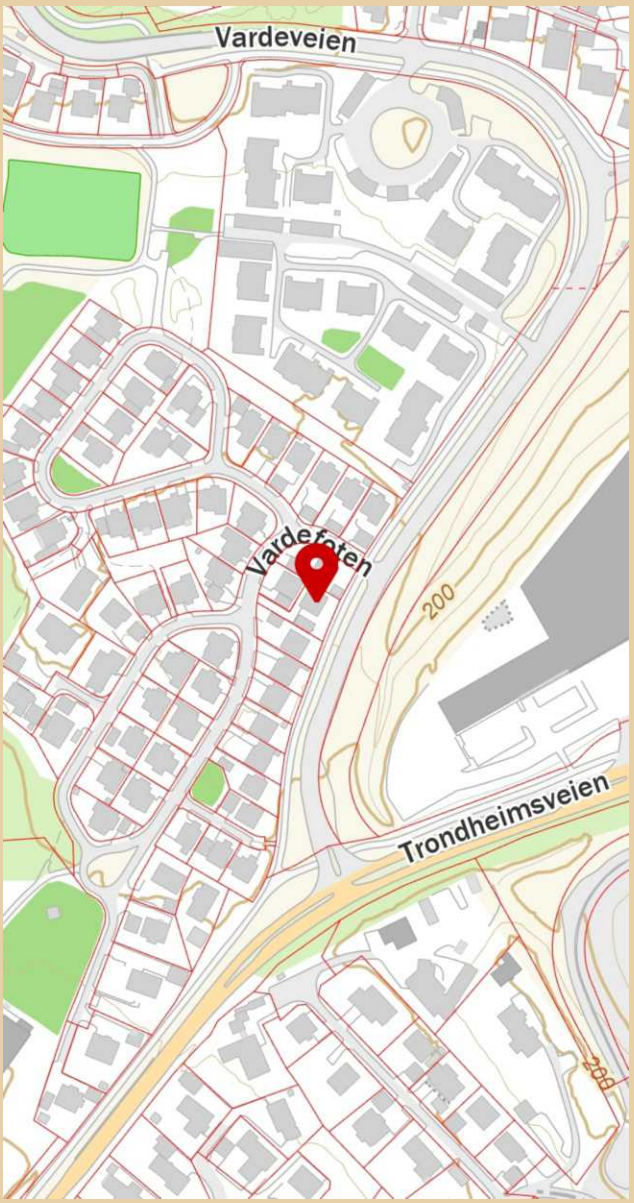
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

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 2025

Vardefoten 5

Nabolaget Vardeåsen/Vardefoten - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	5 min 3.8 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 3.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 8.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeveien Linje 360	2 min 0.2 km
Frogner stasjon Linje R13	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 25.4 km
Oslo Gardermoen	20 min

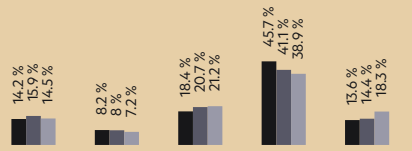
BARNEHAGER

Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Romerike barnehage Varden (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Sorknes barnehage (1-5 år) 50 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset	18 min
Kiwi Fjellbo	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vardeåsen/Vardefoten	1 861	804
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Vardeåsen lekeplass	3 min
Vardeåsen Nærmiljøsenter	4 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	9 min
Avancia Sport Center Skedsmokorset	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

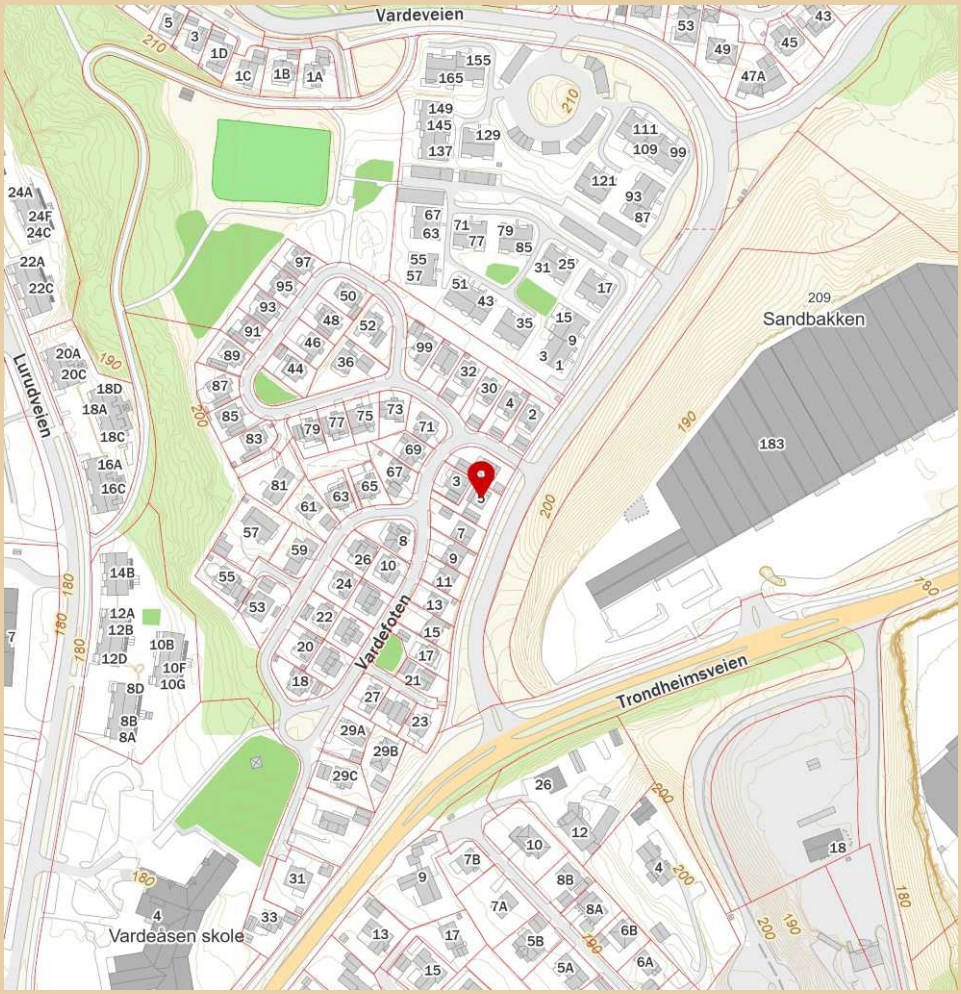
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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 2025

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:
Vardefoten 5, 2020 Skedsmokorset
Gnr. 58, Bnr. 235, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
125250103

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christian Echevarria-Ruden

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 952 09 782

E-post: christian.e.ruden@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.
