



Ξ

# Vardesvingen 19

2020 Skedsmokorset • Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Julie Fredheim Maudal

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60

[jfm@eie.no](mailto:jfm@eie.no)

EIE Jessheim

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	102
Kort om oss .....	147

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Vardesvingen 19, 2020 SKEDSMOKORSET

## MATRIKSEL

Gnr. 58 Bnr. 162 i Lillestrøm kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 297 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 255 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 42 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 62 kvm

## AREAL

Bruksareal: 297 kvm, BRA-i: 255 kvm, BRA-e: 42 kvm, TBA: 62 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen dater 21.09.1993. I byggetegninger er soverom i 1. etasje i dag definert som del av stue, og i byggetegninger er del av stue i 2. etg i dag definert som soverom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

## ANTALL SOVEROM

5

## BYGGEÅR

1994

## TOMT

Eiet tomt 838 kvm

## PRISANTYDNING

9 700 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Thomas Nordby Takstdato: 11.11.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 700 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger:

kr 260,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 242 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 700 000,-))

-----  
kr 243 850,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 9 943 850,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 9 963 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 50 963 pr. år Mat/restavfall 140 liter, feie- og tilsynsgebyr, fast gebyr vann og avløp, vanngebyr etter bruksareal og avløpsgebyr etter bruksareal. Eiendomsskatt.

## EIER

Rolf Ivar Skår

## Beskrivelse

### PARKERING

Parkering på egen gårs plass eller i dobbelgarasje på ca. 35 kvm.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Vardeåsen og Vardesvingen 19!

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde i Vardeåsen, ved Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området er sentralt plassert midt mellom Oslo sentrum og Oslo lufthavn. Det er fin utsikt fra eiendommen og det er kort vei til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er ca. 9 km til Lillestrøm sentrum med alle bymessige fasiliteter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Meny (Skedsmo senter), Rema 1000 og Coop Extra (Brånås). På Skedsmo senter finner du for øvrig en rekke andre forretninger og tilknyttede virksomheter, som interiør- og gavebutikker, bakeri, optiker, skobutikk, Nille, klesforretninger, café, restaurant Firenze med uteservering, legesenter, helsestasjon, samfunnshus, m.m.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke lange bilturen ned til Lillestrøm, som byr på alle bymessige fasiliteter. Her finner du for eksempel Lillestrøm Torv kjøpesenter, bilfri gågate med mange ulike butikker, spisesteder osv., samt kulturhus med en rekke forestillinger og konserter, kino, utesteder m.m. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter. Jessheim, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av bymessige fasiliteter og servicetilbud.



## **BEBYGGELSE**

Bebyggelsen består i hovedsak av ene-/tomanns- og fleremmannsboliger.

## **TOMT**

Eiet tomt, 838 kvm

Enebolig beliggende i Vardesvingen 19, tilhørende Skedsmokorset i Lillestrøm Kommune. Tomt opparbeidet med blant annet hellelagte gangarealer, gressplen, prydbusker og diverse beplantninger. Gårdsplass opparbeidet med belegningstein. Biloppstillingsplasser på gårdsplass og i garasje. Asfaltert adkomstvei.

## **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## **SKOLE/BARNEHAGE**

Eiendommen har gangavstand til Vardeåsen nærmiljøsen (1. til 4. trinn), samt til Åsenhagen skole (1. til 7. trinn). Til Tæruddalen ungdomsskole er det skolebussordning ev. kan det sykles. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Varden barnehage ligger ca. 2 min. gange unna boligen. Vardeåsen nærmiljøsen har kommunal barnehage og ligger ca. 15. min. gange unna boligen.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass heter Vardekroken og ligger kun ca. 100 meter fra boligen. Fra Skedsmokorset går det flere busser i ulike retninger, blant annet hurtigbuss til Oslo Bussterminal samt Lillestrøm.

Med bil fra Skedsmokorset tar det ca. 14 min. til Lillestrøm, ca. 16 min. til Strømmen, ca. 22 min. til Oslo lufthavn, samt ca. 23 min. til Oslo S.

## **FRITIDSTILBUD**

Området har nærhet til marka med flotte tur- og friluftsområder i Romeriksåsen via Tæruddalen - sommer som vinter. Fra boligen er det også gode turmuligheter opp til f.eks. Varden - en populær tur for store og små. I tillegg er det et godt idrettsmiljø på Skedsmokorset hvor man finner fotballbaner, ballbinge, idrettshall, svømmehall, skiløyper, alpinanlegg, treningssenter. Skedsmo svømmeklubb tilbyr både svømmekurs og organisert trening ved Åsenhagen skole. Golf kan du spille på Hauger

Golfbane eller i Lillestrøm. Midt i Vardeåsen ligger det en stor lekeplass. Store deler av denne plassen blir til en skøytebane vinterstid. Det er i tillegg satt opp div. trimapparater for de som ønsker å trene.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Enebolig over to plan. Adkomst via overbygget inngangsparti.

Boligen består av: Første etasje med entré, gang, bad, vaskerom, wc-rom, kjølerom, stue, tv-stue, kjøkken og ett soverom. Utgang fra stue og kjøkken til terrasse. Andre etasje med bad, loftstue og fire soverom.

### **BYGGEMÅTE**

Enebolig oppført i 1994. Boligen har støpt betongplate på mark. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Yttertak av saltakskonstruksjon utvendig tekket med takstein. Boligen har ytterdører av tre fra byggeår. Terrassedører med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft til luft varmepumpe.

### **BODER**

Bod under garasje på ca. 7 kvm.

## **Standard**

### **STANDARD**

Våtrom - Baderom 1

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Vegger i malt trepanel og fliser. Himlingsflater i malte flater med downlights. Vegghengt servantskap med nedfelte servanter og ett-greps armaturer. Innfliset speil og belysning på vegg over servanter. Dusjnise med glassdører og dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Plastsluk i gulv. Naturlig avtrekk.

Våtrom - Baderom 2

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Vegger i malt trepanel og fliser. Himlingsflater i malte flater. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Innfliset speil med overlys på vegg over servant. Dusjkabinett med glassdører og dusjarmatur. Innfliset badekar med dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Plastsluk i gulv. Mekanisk avtrekk.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Vegger i malte flater med sokkelflis. Himlingsflater i malte flater. Innredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt utslagsvask av rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk.

## Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2007. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrerte komfyrer. Nedfelt induksjonstopp. Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Integrert fryseskap. Integrert isbitmaskin og kaffemaskin. Oppvaskmaskin. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett og elektrisk gulvvarme. Vegg og himlingsflater i malte flater. Downlights i himling.

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Wc-rom fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Vegger i tapetserte flater. Himlingsflater i malte flater. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk.

## Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Elektrisk gulvvarme i alle gulv. Vegger i malte/tapetserte flater og malt trepanel. Himlingsflater i malte flater. Downlights i entré og deler av stue. Hvite innerdører i profilert utførelse. Skyvedørgarderobe og garderober på soverom. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

### Våtrom - Vaskerom

Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tilkomst til sluket under innredning er utilfredsstillende. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken

Overflater gulv: Noe bruksmerker/brukslitasje på parkett. Tiltak kan iverksettes ved behov.  
Innredning: Isbitmaskin og kaffemaskin er defekt. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom - 1.etasje

Overflater himling: Noe riss/sprekker i enkelte plateskjøter i tv-stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.  
Overflater gulv: Noe bruksmerker/brukslitasje på parkett. Stedvis noe gulvknirk i tv-stue. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Loft - innredet - 2.etasje

Overflater himling/undertak: Noe riss/sprekker i enkelte plateskjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.  
Overflater gulv: Noe bruksmerker/brukslitasje på parkettgulv. Tiltak kan iverksettes ved behov.  
Konstruksjonsoppbygging: Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

## Loft - uinnredet / råloft - 1.etasje

Overflater vegger/undertak: Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Kan skyldes taklekkasje eller kondens. Tiltak for å stoppe eventuelle lekkasjer bør påregnes. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.  
Overflater gulv: Fuktmerker på gulv rundt pipe. Kan skyldes utettheter i takkonstruksjon. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.

## Loft - uinnredet / råloft - 2.etasje

Helhetsvurdering: Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

## Etasjeskiller - 1. etasje

Skjevhetmåling Det er målt noe skjevheter i kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til ca 12 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

## Tekniske anlegg

Ventilasjon: Lite eller ingen effekt i avtrekksvifte på loft. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i rom som er tilknyttet viften. Tiltak bør påregnes.  
Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): På bakgrunn av bereederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Vinduer

Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Beslag, renner, nedløp og snøfangere TG2 settes grunnet alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Drenering

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Alder: Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Forstøtningsmurer

Avskallinger er tilfelle. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

#### Frittstående byggverk

Helhetsvurdering: Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det er observert noe sprekker i kjeller på garasje. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

#### Våtrom - Baderom 1

Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servantskap er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør fornyes. Det er observert

uegnede materialer i våtsone, eksempelvis ved servantskap. Riss/sprekker i flisfuger og fliser er observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegger. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

#### Våtrom - Baderom 2

Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis ved servantskap og dusjkabinett. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 41,7 %, temperatur 19,9 grader C og duggpunkt 6,7 grader C. Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000.

#### Ildsteder inne i boligen

Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulv under ildsted på kjøkken. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

#### Fasader ink. kledning

Panel er stedvis råteskadet over takoverbygg til inngangsparti. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 05.08.1994.

Følgende er anmerket: Div. arbeider står igjen. Skorstein er

kontrollert og funnet i orden. Ildsteder er ikke meldt, og godkjent. Undertak påmonteres vannviser over alle gjennomføringer. Det monteres snøfangere på tak hvor det er fare for skader på personer eller konstruksjoner. Planeringsarbeidet er ikke utført, og fellesskrenser rundt huset må sikres. Brannalarm, samt slukke utstyr må monteres snares.

Det foreligger ferdigattest for 2 stk murte peiser m/disp, datert 22.10.1996.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen dater 21.09.1993. I byggetegninger er soverom i 1. etasje i dag definert som del av stue, og i byggetegninger er del av stue i 2. etg i dag definert som soverom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Hovedbryter er på 80A. Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft til luft varmepumpe.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 50 963 pr. år Mat/restavfall 140 liter, feie- og tilsynsgebyr, fast gebyr vann og avløp, vanngebyr etter bruksareal og avløpsgebyr etter bruksareal. Eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: 10473 kr for 2024.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, tv-og bredbånd, strøm, forsikringer, m.m. Listen er ikke uttømmende.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Frende Polisenummer: 1191521

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 812 391,- Som sekundærbolig Kr. 10 093 542,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereeder på 287L (fra 1994) plassert på vaskerom. Varmepumpe i stue. Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på badetrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kaldtloft.

### DIVERSE

Utdrag hentet fra selgers egenerklæringsskjema: 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Terrassen ble beiset, og rekkverket ble malt i 2024. Egeninnsats.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utdrag hentet fra grunnboksutskriften:

1993/6126-3/8 Best. om vann/kloakkledn. 08.06.1993

Bestemmelse om generende virksomhet Med flere bestemmelser

Servitutten omfatter: Kommunens rett til å anlegge ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm over eiendommen, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger mot å sette eiendommen i stand igjen, og/eller betale erstatning etter overendkomst eller ved skjønn hvis partene ikke blir enige. Før

ny ledning eventuelt skal anlegges skal eieren av tomte gis adgang til å uttale seg.

Det kan ikke bygges over hovedledninger eller i deres umiddelbare nærhet. Det vil vanligvis heller ikke bli tillatt å bygge over stikkledninger. På eiendommen må ikke uten samtykke av kommunen drives handels-, håndverks- eller industrivirksomhet. I størst mulig grad skal eventuelle trær bevares slik at områdets karakter ikke endres.

#### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til frittliggende småhus. Området er avsatt til boligbebyggelse nåværende og naturområde i henhold til kommuneplanen.

Området er regulert 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.

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoring-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoring-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

Området faller også inn under Skedsmo kommunes kommuneplan 2019-2030.

Kommuneplanen for Skedsmo 2019-2030 kan sees hos megler.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser, kommuneplan, etc. kan sees hos megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 260,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 242 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 700 000,-))

-----  
kr 243 850,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 9 943 850,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 9 963 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.8 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 9 700 000,-) (Kr.87 300)

Tilrettelegging (Kr.17 900)

Tilleggskostnader foto (Kr.1 528)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 900)

Markedspakke Premium + (Kr.27 000)

Oppgjør (Kr.7 500)

Pantattester/ grunnbok fra St.kartverk (Kr.250)

Pantere rett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Totalt kr. (Kr.154 863)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

20-24-0290

# Kjøpsinformasjon

## BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

Øvre Romerike Eiendomsmegling AS

EIE Jessheim

Org. nr: 826962992

Saggata 7

2053 Jessheim

Tlf: 40 40 65 84

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner Even Østmo Rabo

### **SAKSBEHANDLERE**

Julie Fredheim Maudal

EIE Jessheim

Eiendomsmeglerfullmektig | Markedsfører

Mob: 94 49 80 60 / E-post: [jfm@eie.no](mailto:jfm@eie.no)

# DITT NYE HJEM?











































































































*Dormir bien*





































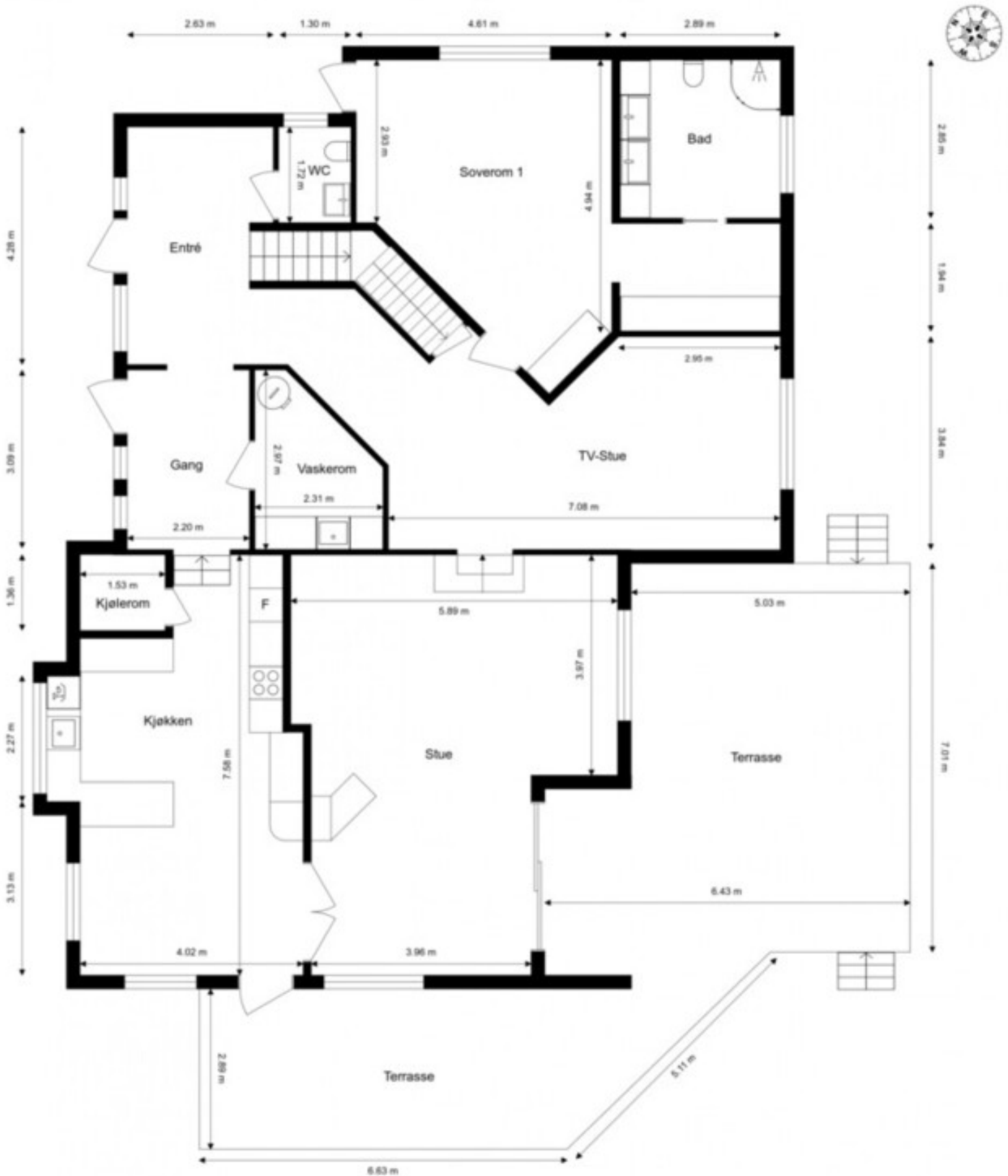






# Vardesvingen 19, 2020 SKEDSMOKORSET

## Enebolig - 1.etasje

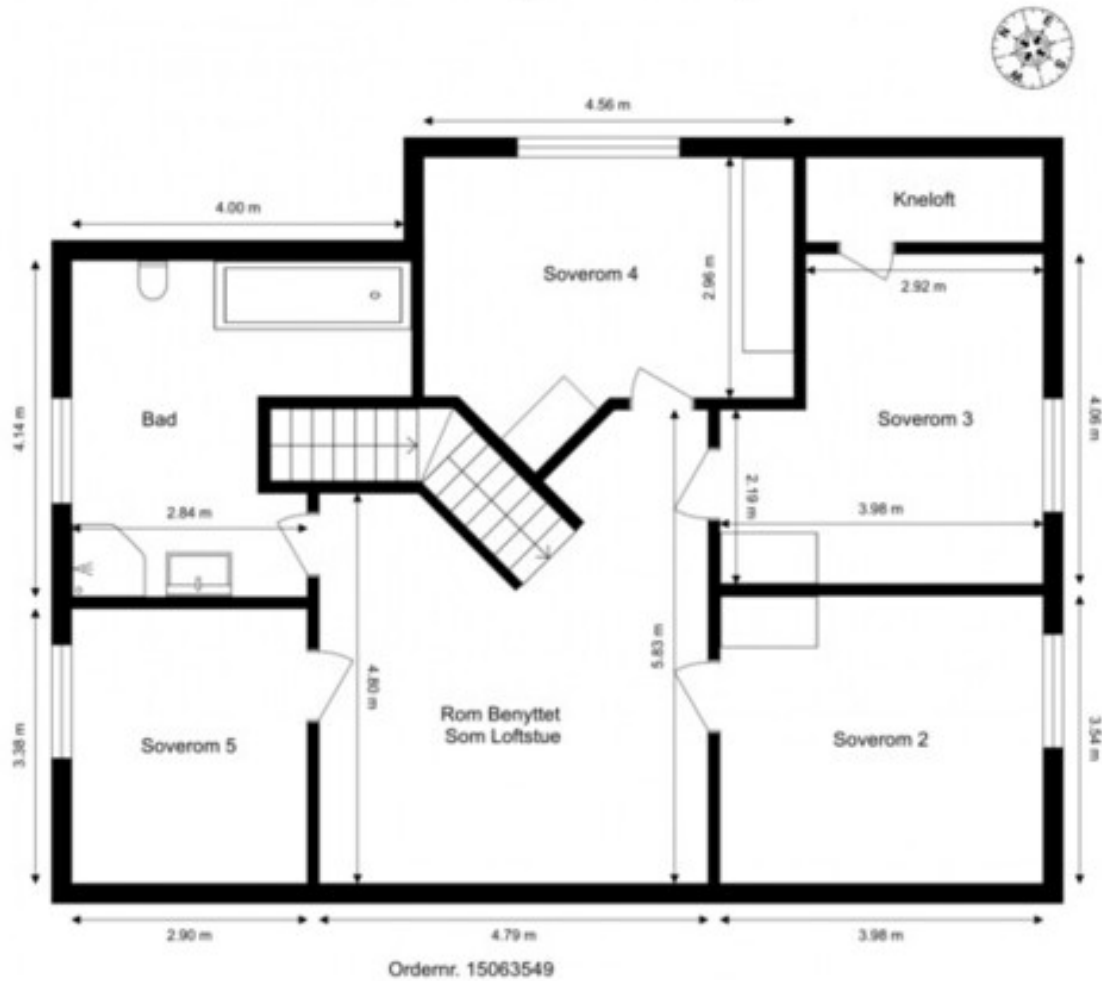


 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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

## Enebolig - 2.etasje























*Saint Estephe*  
CHATEAU THIEVART-LEBOY

*Saint Estephe*  
CHATEAU THIEVART-LEBOY





















# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vardesvingen 19  
2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr./Bnr.: 58/162  
Lillestrøm kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 255 m<sup>2</sup>  
Garasje  
Bruksareal: 42 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 297 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 28.10.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Thomas Nordby

Mobil: 40742506



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	28.10.2024
Referansenummer	15063549
Meglerforetakets oppdragsnummer	20-24-0290
Hjemmelshaver/selger	Rolf Ivar Skår
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Rolf Ivar Skår
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8°C
Rapportdato	11.11.2024 16:44

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Vardesvingen 19
Postnummer/sted	2020 SKEDSMOKORSET
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	58/162
Tomt	Eiet tomt: 838 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1994		
Garasje	1996		

## Byggemåte

Enebolig beliggende i Vardesvingen 19, tilhørende Skedsmokorset i Lillestrøm Kommune. Tomt opparbeidet med blant annet hellelagte gangarealer, gressplen, prydbusker og diverse beplantninger. Gårdsplass opparbeidet med belegningstein. Biloppstillingsplasser på gårdsplass og i garasje. Asfaltert adkomstvei.

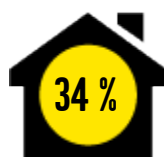
Enebolig oppført i 1994. Boligen har støpt betongplate på mark. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Yttertak av saltakskonstruksjon utvendig tekket med takstein. Boligen har ytterdører av tre fra byggeår. Terrassedører med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Enebolig over to plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av: Første etasje med entré, gang, bad, vaskerom, wc-rom, kjølerom, stue, tv-stue, kjøkken og ett soverom. Utgang fra stue og kjøkken til terrasse. Andre etasje med bad, loftstue og fire soverom.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



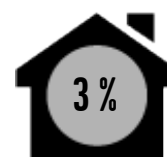
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom 1		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Baderom 2		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken		Overflater gulv	11	
		Innredning	11	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Overflater gulv	12	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater himling	12	
		Overflater gulv	12	
Loft - innredet - 2.etasje		Overflater himling/undertak	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
Loft - uinnredet / råloft - 1.etasje		Overflater vegger/undertak	13	
		Overflater gulv	13	
Loft - uinnredet / råloft - 2.etasje		Helhetsvurdering	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	14	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	15	
		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	17	Kr 10 000 - 50 000
Dører og vinduer		Vinduer	17	
Yttertak		Tekking (undertak, leker og yttertekking)	17	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	17	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	19	
		Alder	19	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	19	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	19	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	79			79	
	Bad, loftstue og 4 soverom				
1.etasje	176			176	62
	Entré, gang, bad, vaskerom, wc-rom, stue, tv-stue, kjøkken, kjølerom og 1 soverom				1 terrasse
SUM	255			255	62
<b>Total bruksareal: 255 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		35		35	
		Garasje			
Underetasje		7		7	
		Bod			
SUM		42		42	
<b>Total bruksareal: 42 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Terrasse er oppmålt til 62 m<sup>2</sup> (TBA).

Loftetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 97 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 79 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 18 m<sup>2</sup>.

Frittstående garasje på 35 m<sup>2</sup> (BRA-e) med kjeller på 7 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Boligen inneholder 253 m<sup>2</sup> P-ROM og 2 m<sup>2</sup> S-ROM (kjølerom).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

# Rapport

## Våtrom - Baderom 1

---

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.  
Vegger i malt trepanel og fliser.  
Himlingsflater i malte flater med downlights.  
Vegghengt servantskap med nedfelte servanter og ett-greps armaturer.  
Innfliset speil og belysning på vegg over servanter.  
Dusjnisje med glassdører og dusjarmatur.  
Gulvmontert toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Plastsluk i gulv.  
Naturlig avtrekk.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servantskap er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis ved servantskap.

Riss/sprekker i flisfuger og fliser er observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegger. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.  
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



## Våtrom - Baderom 2

---

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.  
Vegger i malt trepanel og fliser.  
Himlingsflater i malte flater.  
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.  
Innfliset speil med overlys på vegg over servant.  
Dusjkabinett med glassdører og dusjarmatur.  
Innfliset badekar med dusjarmatur.  
Gulvmontert toalett.  
Vannrør av kobber og plast.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Plastsluk i gulv.  
Mekanisk avtrekk.



### Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyning av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis ved servantskap og dusjkabinett.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 41,7 %, temperatur 19,9 grader C og duggpunkt 6,7 grader C.

Fornyning/oppgradering av våtrommet må påregnes.  
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.  
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.  
Vegger i malte flater med sokkelflis.  
Himlingsflater i malte flater.  
Innredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate.  
Nedfelt utslagsvask av rustfritt stål med ett-greps armatur.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekk.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Tilkomst til sluket under innredning er utilfredsstillende.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2007.  
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og heltre benkeplate.  
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur.  
Integrerte komfyrer.  
Nedfelt induksjonstopp.  
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.  
Integrert frysenskap.  
Integrert isbitmaskin og kaffemaskin.  
Oppvaskmaskin.  
Vannrør av kobber og plast.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett og elektrisk gulvvarme.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Downlights i himling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.



TG 2

Overflater gulv

Noe bruksmerker/brukslitasje på parkett. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Innredning

Isbitmaskin og kaffemaskin er defekt. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Toalettrom (Ikke våtrom)

---

Wc-rom fra byggeår.  
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.  
Vegger i tapetserte flater.  
Himlingsflater i malte flater.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Speil og belysning på vegg over servant.  
Gulvmontert toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekk.

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


 **TG 2**      Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom - 1.etasje

---

Gulvflater belagt med parkett og fliser.  
Elektrisk gulvvarme i alle gulv.  
Vegger i malte/tapetserte flater og malt trepanel.  
Himlingsflater i malte flater.  
Downlights i entré og deler av stue.  
Hvite innerdører i profilert utførelse.  
Skyvedørsgarderobe og garderoreskap på soverom.  
Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2**      Overflater himling

Noe riss/sprekker i enkelte plateskjøter i tv-stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Noe bruksmerker/brukslitasje på parkett. Stedvis noe gulvknirk i tv-stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Loft - innredet - 2.etasje

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Hvite innerdører i profilert utførelse.  
Innerdør med glassfelt inn til soverom 5.  
Garderobeskap på soverom 2, soverom 3 og soverom 4.  
Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

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

Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

### TG 2

Overflater himling/undertak	Noe riss/sprekker i enkelte plateskjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Noe bruksmerker/brukslitasje på parkettgulv. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

## Loft - uinnredet / råloft - 1.etasje

---

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via takluke og stige.  
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.  
Synlige taksperrer.

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

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

### TG 2

Overflater vegger/undertak	Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Kan skyldes taklekkasje eller kondens. Tiltak for å stoppe eventuelle lekkasjer bør påregnes. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.
Overflater gulv	Fuktmerker på gulv rundt pipe. Kan skyldes utettheter i takkonstruksjon. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.

## Loft - uinnredet / råloft - 2.etasje

---

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via luke.  
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.  
Synlige taksperrer.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

## Kjølerom

---

Kjølerom fra byggeår.  
Gulv belagt med gulvbelegg.  
Vegg og himlingsflater i trepanel.  
Diverse hylleløsninger på vegger.  
Kjøleromsaggregat fra Norcool (service på aggregat i 2024).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger / himling - Overflater gulv - Vurder konstruksjons-oppbygging

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

---

Elementpipe fra byggeår.  
Åpen vedpeis i stue og kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Annet



Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.



TG 3

Ildsteder inne i boligen

Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulv under ildsted på kjøkken. Ubrennbar plate må etableres.  
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp av tre med håndløper av tre.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kjøkken og soverom 1.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er målt noe skjevheter i kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til ca 12 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

## Etasjeskiller - 2.etasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmålt i loftstue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 9 mm i loftstue.

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

---

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.

Varmtvannsbereder på 287L (fra 1994) plassert på vaskerom.

Varmepumpe i stue.

Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på badetrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kaldtloft.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)



TG 2

Ventilasjon

Lite eller ingen effekt i avtrekksvifte på loft. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i rom som er tilknyttet viften. Tiltak bør påregnes.

Varmtvannsbereder  
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca:

1. etasje: 2,36 - 2,40 meter takhøyder.
2. etasje: 0,60 - 2,36 meter takhøyder (skråtak).

Til informasjon:

Rom benyttet som loftstue avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

## Elektrisk anlegg

---

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår og løpende oppgradert.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Nei, ikke isbitmaskin og kaffemaskin.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang.

Hovedbryter er på 80A.

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.





TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier




## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
 TG 3	Fasader ink. kledning	Panel er stedvis råteskadet over takoverbygg til inngangsparti. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Dører og vinduer

Boligen har ytterdører av tre fra byggeår.  
Terrassedører med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.  
Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører	
	Dører	Ytterdører og terrassedører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.
 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskifting anbefales.

## Yttertak

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


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak	
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisiko som følge av alder og observert tilstand.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	TG2 settes grunnet alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.



## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue og kjøkken til terrasse på 62 m<sup>2</sup>, hvorav ca 5 m<sup>2</sup> er overbygget.  
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.  
Rekkverk og trapper av tre.  
Utelys, utvendige stikkontakter og markise på terrasse.

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

## Utvendige trapper

---

Trapp i betong med rekkverk av tre.

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

## Grunnmur, fundamenter

---

Støpt betongplate på mark.

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

 <b>TGIU</b>	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.  
Skrånende tomt.

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

Vann fra yttertak og bortledning

### TG 2

Utvendig terreng, inkl  
fuktsikring av grunnmur

Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Alder

Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## Forstøtningsmurer

---

Forstøtningsmur av betong.

### TG 2

Forstøtningsmurer

Avskallinger er tilfelle. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

### TG 2

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

## Frittstående byggverk

---

Frittstående garasje med kjeller.  
Grunnmur i betong.  
Bygning i trekonstruksjoner.  
Fasaden er kledd med liggende trekledning.  
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).  
Yttertak er utvendig tekket med takstein.  
Konstruksjonen er uisolert.

### TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det er observert noe sprekker i kjeller på garasje. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Foreligger hos selger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert 10.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



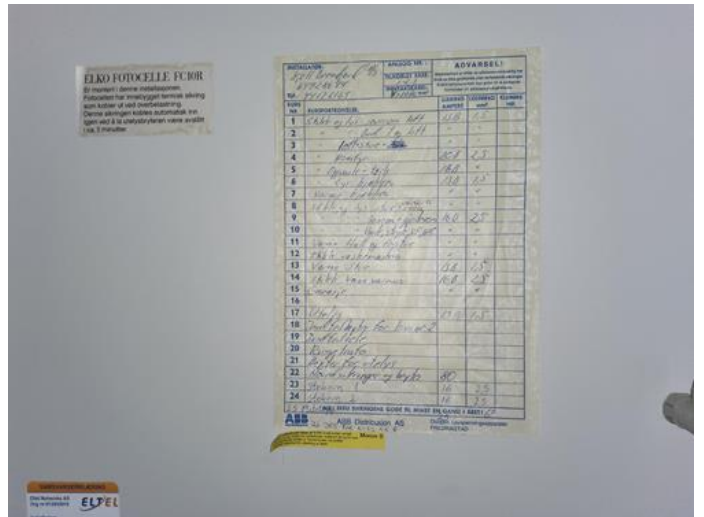
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på baderom i 1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på baderom i 2.etasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Øvre Romerike Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	20240290		
Adresse	Vardesvingen 19				
Postnr.	2020	Sted	SKEDSMOKORSET		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år 4 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalnr	1191521		
Selger 1 Fornavn	Rolf	Etternavn	Ivar Skår		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Terrassen ble beiset, og rekkverket ble malt i 2024. Egeninnsats

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

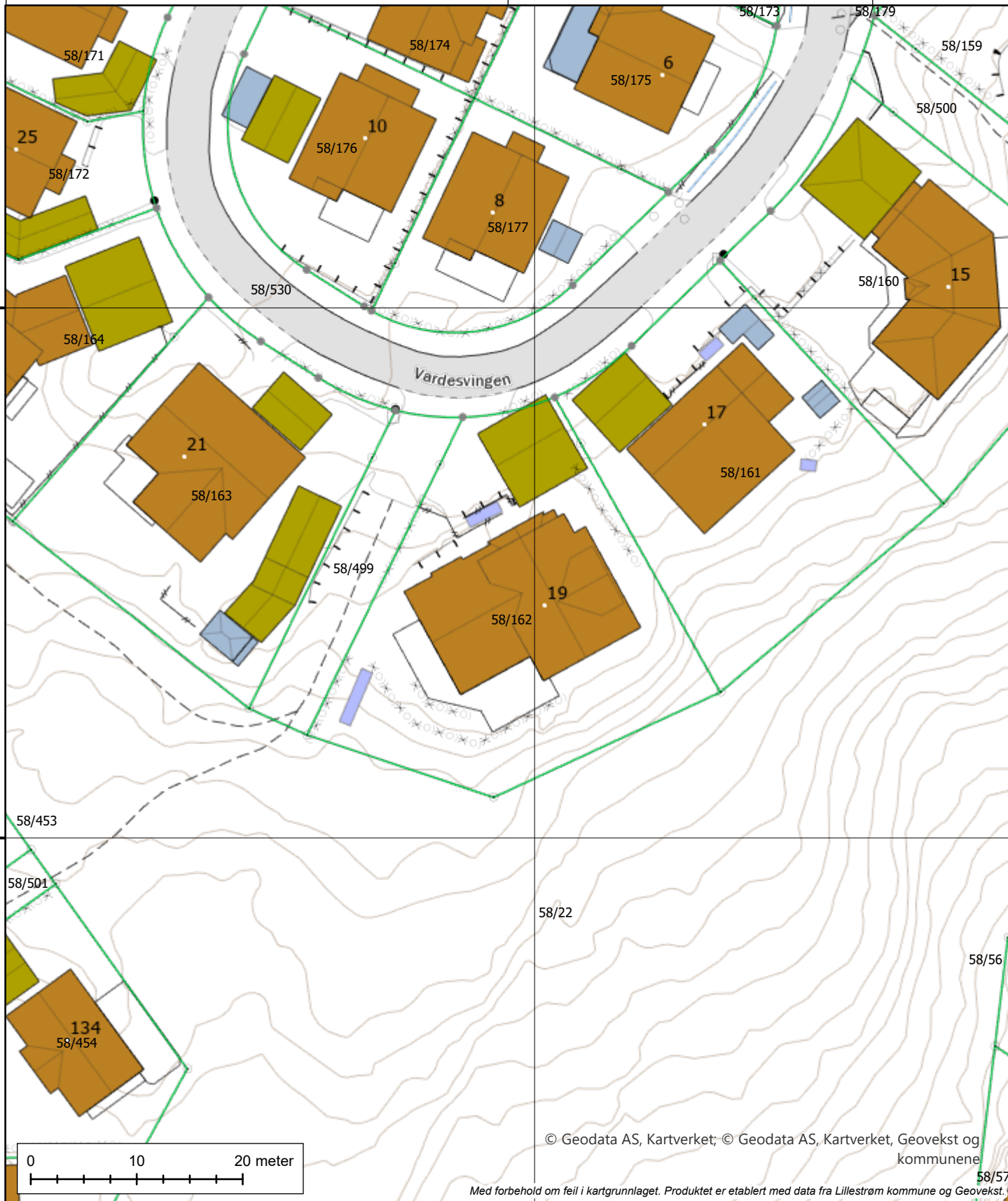
Tegnforklaring

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bolig, uthus, landbruk</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #DAA520; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fritids-/sesongbosted</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4682B4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bygning, annen kjent type</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bygning uten matrikkelinformasjon</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Andre tiltak</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #B0C4DE; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bygning tiltak, endring</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D8BFD8; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bygning tiltak, nybygg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bygning tiltak, riving</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Samferdsel tiltak</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #CD5C5C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Andre tiltakstyper/spesifiseringer</li> </ul> | <p>Eiendomsgrenser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Nøyaktig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Middels nøyaktig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted green; margin-right: 5px;"></span> Mindre nøyaktig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed purple; margin-right: 5px;"></span> Mindre - lite nøyaktig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Unøyaktig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Omtvistet grense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> Hjelpelinje vannkant</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed grey; margin-right: 5px;"></span> Hjelpelinje vegkant</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Fiktive hjelpelinjer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted grey; margin-right: 5px;"></span> Hjelpelinje punktfeste</li> </ul> |
|--|--|



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 11.10.2024





Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

Veg, nåv.

Naturområde, nåv.

Turdrag, nåv.

Friområde, nåv.

KpSamferdselLinje

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N

Arealformålsgrænse

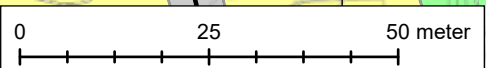
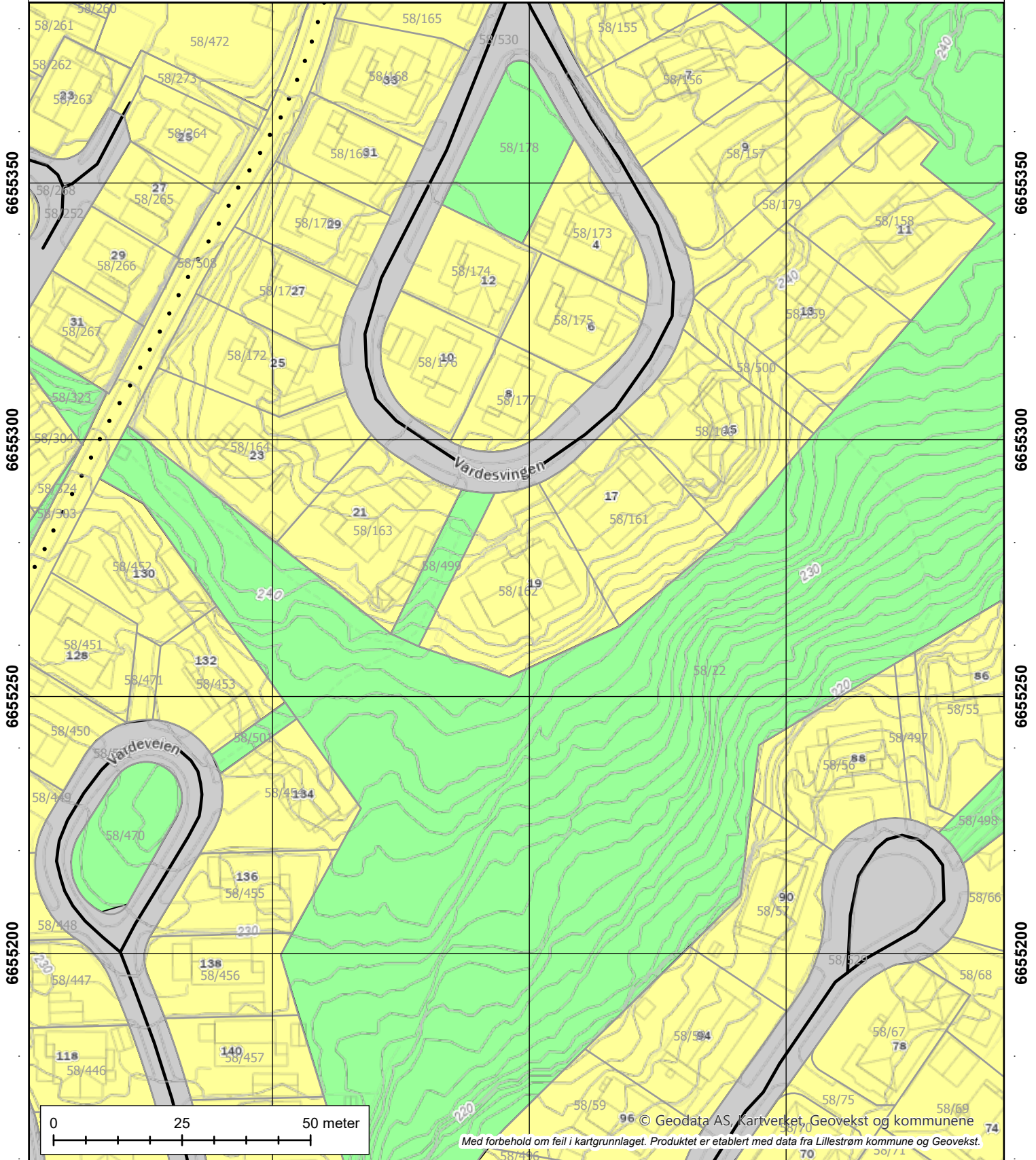
Kommuneplanområde



Kartprosjeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 11.10.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



### Tegnforklaring:

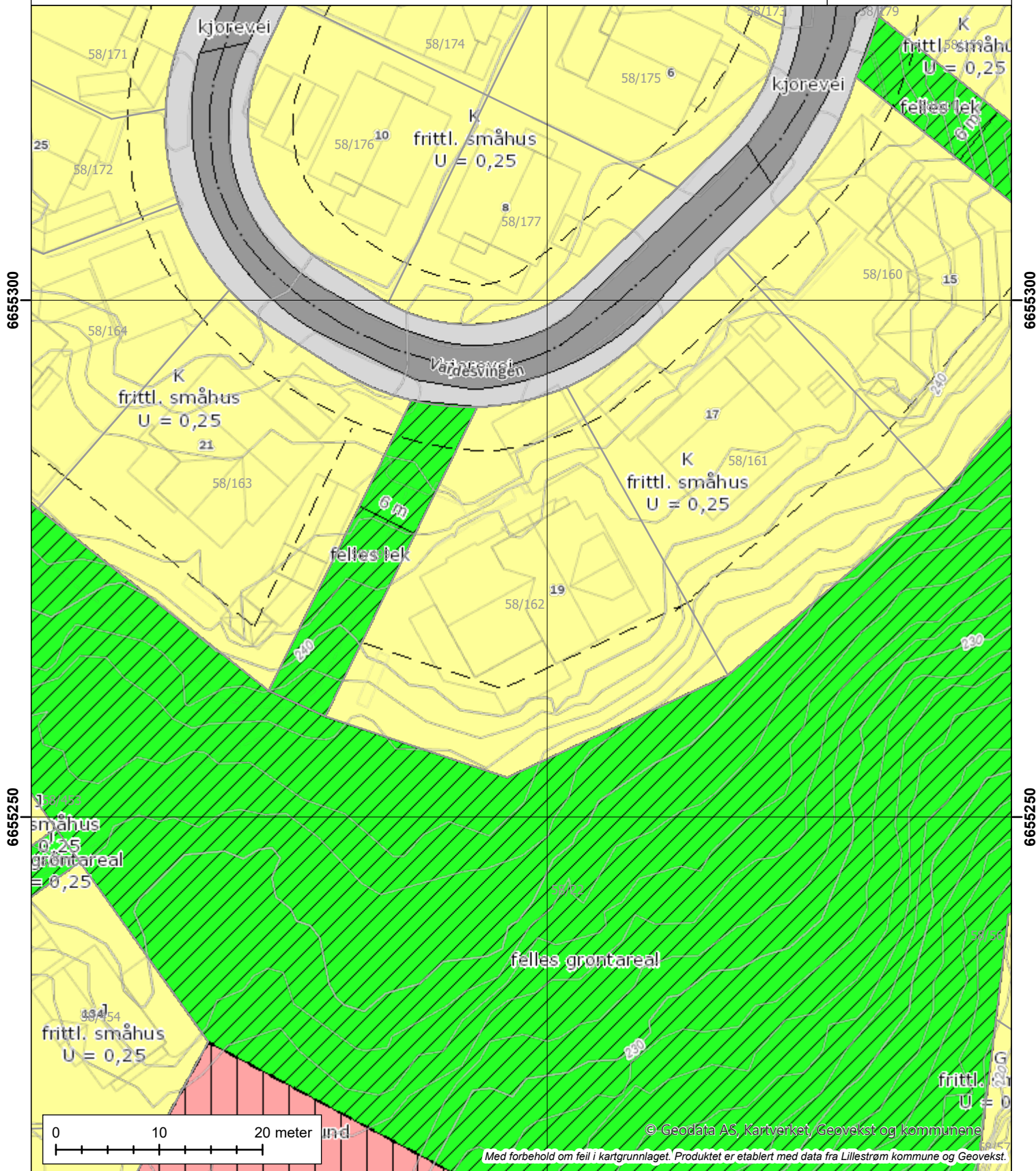
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Grav- og urnelund
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- 662 - Bevaring av anlegg
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 11.10.2024

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*





## FERDIGATTEST

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

Arbeidets art: 2 stk murte peiser m/disp. .... B.sak nr.: 167/93P. & .....  
B.sak nr.: 727/96

Byggherre: Inger Hegna & Geir M. Tallaksen .....

Byggeadresse: Vardesvingen 19 ..... G.nr.: .....58..... B.nr.: 162.....

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: .....

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 11.06.1996. .... Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 22.10.1996. ....

  
.....  
Bygningsjef  
Svein Bangsund

  
.....  
Avd.ingeniør  
Per H. Horneman

Kopi til:  
Driftsavdelingen  
Feiermesteren  
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen  
Ansvarshavende



INGER HEGNA OG GEIR MAGNE TALLAKSEN  
VARDESvingEN 19  
2020 SKEDSMOKORSET

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Enebolig

B.sak nr.: 517/93

Byggherre: Inger Hegna og Geir Magne Tallaksen

Byggeadr.: Vardesvingen 19

G.nr: 58 B.nr: 162

Byggets grunnflate: 171 m<sup>2</sup> Ant.etg: 2 Ant. leil.: 1

Bruksareal: 258 m<sup>2</sup> Brutto gulvareal: -- m<sup>2</sup>

Tatt i bruk: 05.08.94

ANMERKNINGER:

Div. arbeider står igjen. Skorstein er kontrollert og funnet i orden. Ildsteder er ikke meldt, og godkjent. Undertak påmonteres vannviser over alle gjennomføringer. Det monteres snøfangere på tak hvor det er fare for skader på personer eller konstruksjoner. Planeringsarbeidet er ikke utført, og fjellskrenser rundt huset må sikres. Brannalarm, samt slukke utstyr må monteres snares.

Kontroll av rørleggerarbeider må avtales med rørkontrollen i uke 32.

GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 1/2 ÅR FRA DATO.

Skedsmo Bygningsråd, den 5. august 1994

  
Svein Bangsund  
Bygningsjef

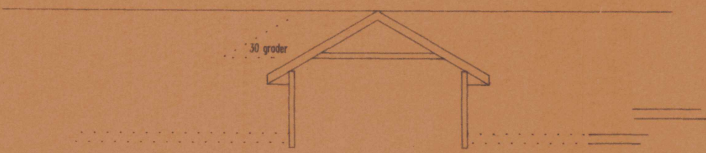
  
Per H. Horneman  
Avdelingsingeniør

Kopi til: Driftsavdelingen  
Feiermesteren  
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen  
Ansvarshavende  
Sanitærinstallatør

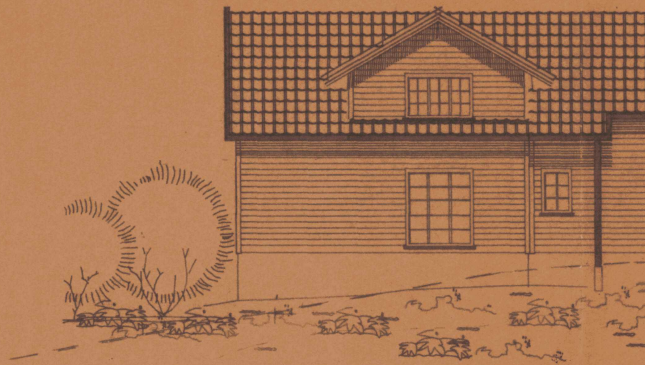
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

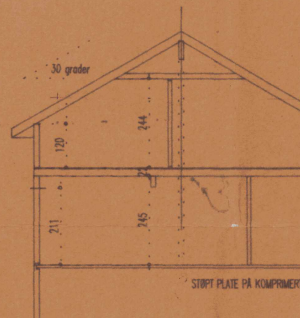
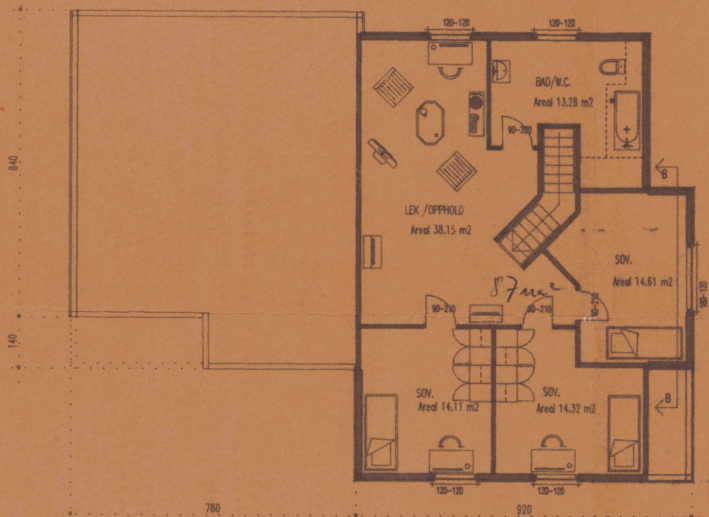


Snitt b-b 2 ETG



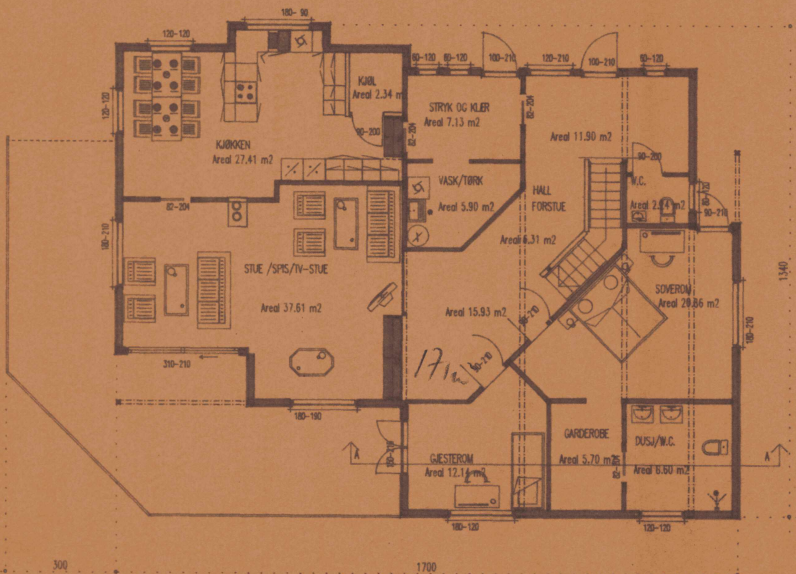
Fasade Nord øst

Plan 2. etg.

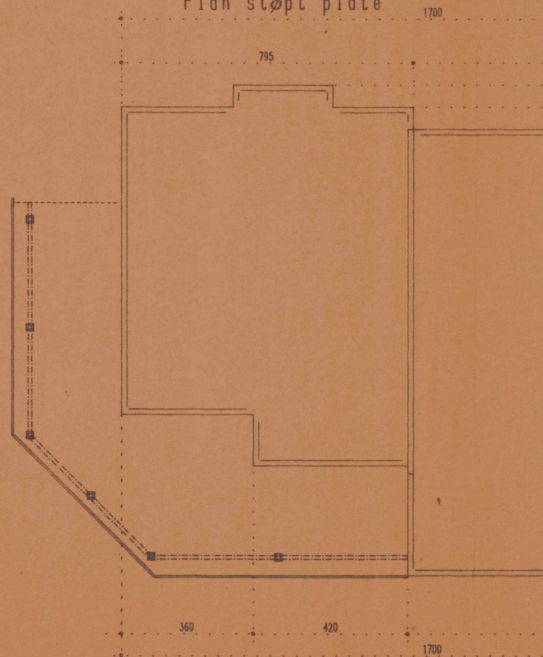


Snitt A-A

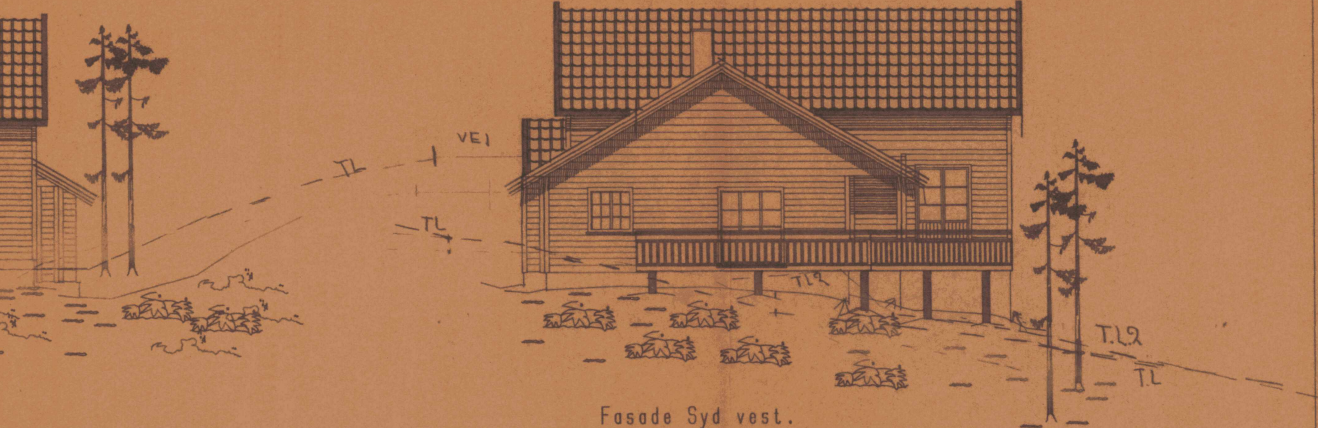
Plan 1. etg.



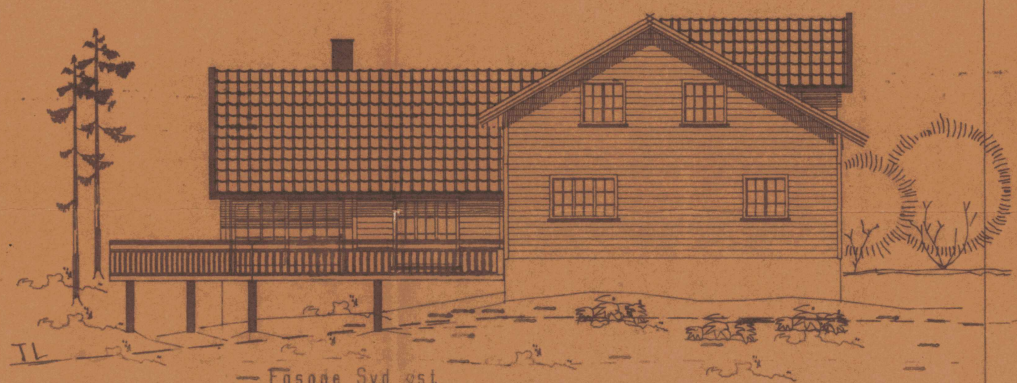
Plan støpt plate







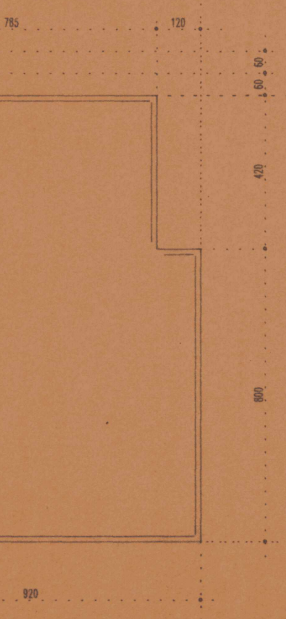
Fasade Syd vest.



Fasade Syd øst



Fasade Nord vest.



SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 3 til  
 Sak nr. 517/1993

Firma <b>Total-Bygg A/S</b> Furuveien 31 1911 FLÅTEBY <b>MESTERHUS</b>	BYGGERE Geir Magna Jelleksen Jager Håga Prst Ståbels vei 556 Holt Vestvolden 2020 SKEDSMOKORSET
Tegn. Plan .Snitt .Fasader Verdesvingen tomt nr 10 Cv. 58 Bnr. 162	Målestokk: 1:100 Dato: 22.07.93 Byggest: J.L.
TERRENG REV 21.09.93 (NY FLÅSER, 16)	

HUS UNDER OPPFØRING



GRENSE

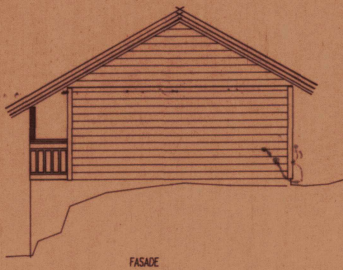
AVSTAND 815 CM

Underkant panel H=-225  
MØR i forhold til midt vei ved tomtegrense

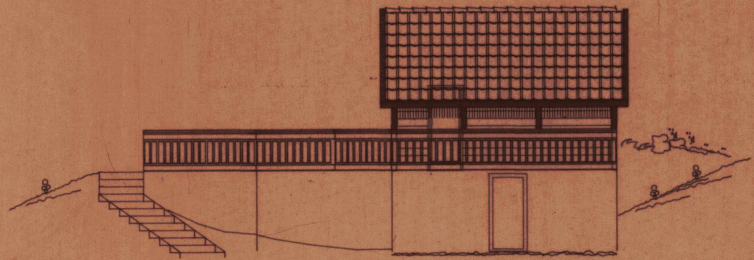




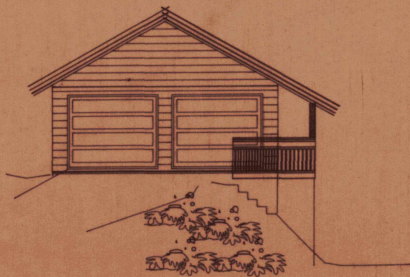
Fasade Nord vest.



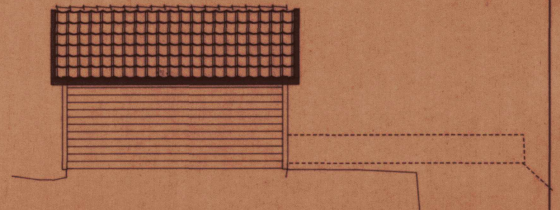
FASADE



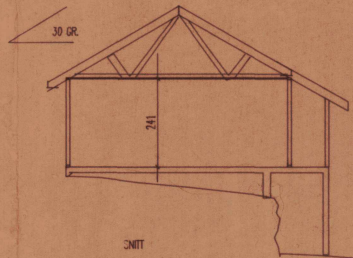
FASADE



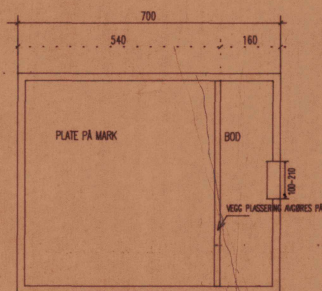
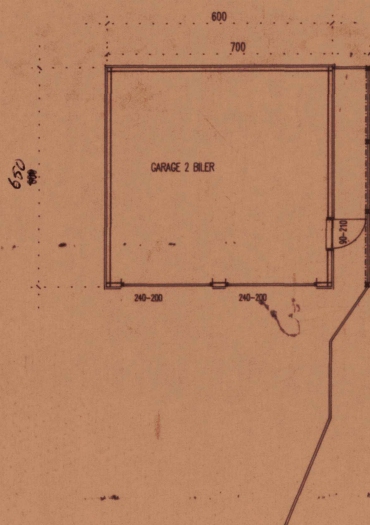
FASADE



FASADE



SNITT



SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 3  
 Sak nr. 857/1995

Total-Bygg A/S  
 1911 fløtøby  
 Byggherre: Gert Magne Tollaksen  
 Adresse: Vardesvigen 19  
 Gnr. 54 B.nr. 162 m/11:100  
 Garage Planer fasader snitt

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008612/ninbpzouri>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmeglere.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden**  
for å lese mer om innholdet  
i Boligkjøperpakkene.



## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# KORT OM OSS



## Julie Fredheim Maudal

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60

[jfm@eie.no](mailto:jfm@eie.no)

EIE Jessheim

# Premium rådgivning

## **EIE Jessheim**

Møt en eiendomsmegler på Jessheim med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Jessheim kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)