

# PROAKTIV



VARDEKNAUSEN 17



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Vardeknausen 17, 2020  
SKEDSMOKORSET

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 58, bnr. 329, i Lillestrøm  
kommune

**Prisantydning:** 12.000.000,-

**Omkostninger:** 318.990,-

**Totalpris:** 12.318.990,-

**Kommunale avgifter:** 36.458,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1995

**Soverom:** 5

**BRA:** 333 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 280 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i  
dobbelgarasje og biloppstillingsplasser på  
egen gårds plass.  
Det er flislagt gulv med varmekabler i  
garasjen.  
Elbil-lader er montert.

**Tomt:** 690.1 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: D.

# INNHold

2	4	8	13
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/ute	Inngang
20	28	30	38
Stue/kjøkken	Baderom	Soverom	Boligen i bilder
44	50	112	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	



# DITT NYE NÆROMRÅDE

*Kommune: Lillestrøm / Område: Vardeåsen | Skedsmokorset*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Vardeknausen 17 har en attraktiv og høytliggende beliggenhet øverst i Vardeåsen, i et barnevennlig boligområde på Skedsmokorset. Her bor man rolig og tilbaketrukket, med umiddelbar nærhet til marka, samtidig som beliggenheten er sentral mellom Oslo og Gardermoen.

Eiendommen tilbyr det beste fra to verdener, med direkte tilgang til flotte turstier og rekreasjonsområder rett utenfor døren, samtidig som hverdagslige fasiliteter og servicetilbud er lett tilgjengelig i nærområdet.

Innholdsrike Skedsmo Senter ligger ca. 5 minutter unna med bilen og har de siste årene blitt betydelig oppgradert med 23 nye butikker og større arealer på eksisterende butikker. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, kjøreskole, helsekost, vinmonopol og klesbutikker.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vardeåsen Linje 360	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Frogner stasjon Linje R13	8 min 🚗 5 km
✈️ Oslo Gardermoen	22 min 🚗
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 🚗 26.4 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Fjellbo PostNord	24 min 🚶 1.8 km
Kiwi Skedsmokorset PostNord	6 min 🚗 2.7 km

## VARER/TJENESTER

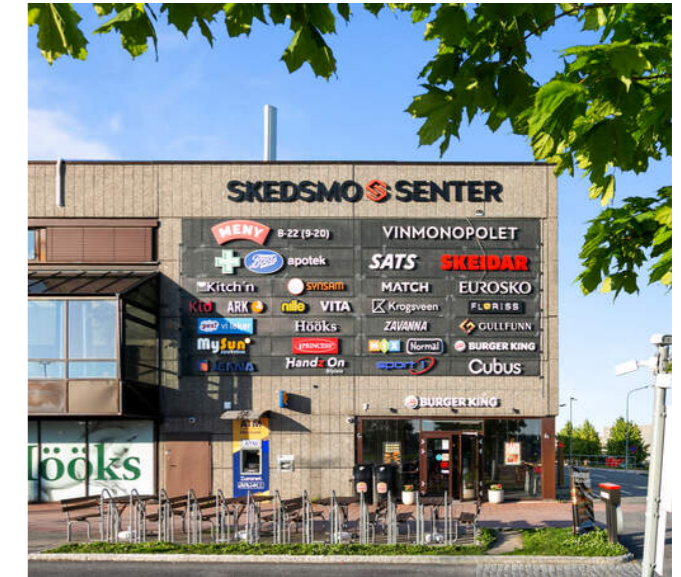
📦 Skedsmo senter	8 min 🚗
🏪 Vitusapotek Skedsmokorset	6 min 🚗

## SPORT

🏃 Vardeåsen lekeplass	8 min 🚶
🏃 Vardeåsen Nærmiljøsent Ballspill	13 min 🚶 1.2 km
🏃 Fresh Fitness Skedsmokorset	19 min 🚶
🏃 Avancia Sport Center Skedsmokorset	5 min 🚗

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Vardeåsen Skole - Lillestrøm Komm...	14 min 🚶
--	----------



Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort avstand til det gode sentrumsliv i Lillestrøm med enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Mirabel eller en deilig pastarett på Casa Mia. Chi eller Olivia kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins,

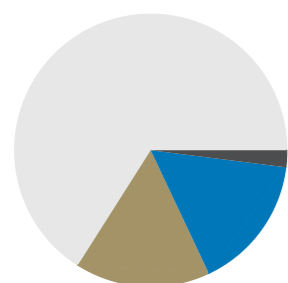
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Republic og Fuser Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingssentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingssentre med ca. 200 butikker og spennende spisesteder. Nye Triaden ligger også godt innen rekkevidde med bilen.

Skedsmokorset har flere flotte idrettsanlegg, og kan blant annet by på kunstgressbaner, fotballbaner, håndballhall, ishall, svømmehall, flere treningssenter og danseklubber. For de som er glad i natur og friluftsliv, så har blant annet Tæruddalen flott turterreng med ski- og lysløype, samt fine fiskevann. Tæruddalen er for mange innfallsport til Romeriksåsen fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype (4,3 km) med forbindelse videre innover i Romeriksåsen via Ringdalshytta. Traséen fra Tæruddalen over Høgsmåsan og videre mot Ringdalshytta er også fin i sommerhalvåret. For de som liker alpint har man muligheter for dette både i Nylenda, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Har man lyst til å slå et slag golf, så er Hauger golfbane med sin 18 hulls bane og driving range en kort kjøretur unna.

Området er veletablert og trygt og passer like bra for barnefamilier som for godt voksne. Kun 2 minutter unna ligger Varden barnehage. Korshagen og Tæruddalen

## BOLIGMASSE



66% enebolig  
16% rekkehus  
16% blokk  
2% annet



barnehage ligger også i nærheten med flotte turområder og natur. Vardeåsen skole for 1-4 klasse ligger i gangavstand fra boligen. Videre er det er kort vei til landlige Åsenhagen barneskole med trinn fra 1-7.klasse med SFO-ordning. For elever på ungdomstrinnet finnes Tæruddalen ungdomsskole ca. 2,5 km fra boligen. Av videregående skoler ligger Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Sørumsand i området. OsloMet har et bredspekket studietilbud og har beliggenhet på Kjeller.

Skedsmokorset er et kollektivt knutepunkt med meget gode forbindelser til blant annet Oslo, Lillestrøm og Oslo lufthavn, Gardermoen. Kun noen få meter fra boligen finner du nærmeste bussholdeplass, Vardekroken (buss 360, 3131 og 3175). Fra Lillestrøm stasjon er det hyppige togavganger til Oslo s med en reisetid på kun 10 minutter. Fra Vardeåsen er det god adkomst ut til E6-aksen, og med bil tar det ca. 8 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo S og 19 min til Oslo lufthavn.

## SKOLER

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	13 min 1.2 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	6 min 3.3 km
Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	7 min 4.8 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	9 min 4.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 9.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	16 min 10 km

## BARNEHAGER

Romerike barnehage Varden (0-5 år) 53 barn	2 min 0.1 km
Vardeåsen barnehage (1-6 år) 68 barn	13 min 1.2 km
Sorknes barnehage (0-5 år) 49 barn	18 min 1.2 km







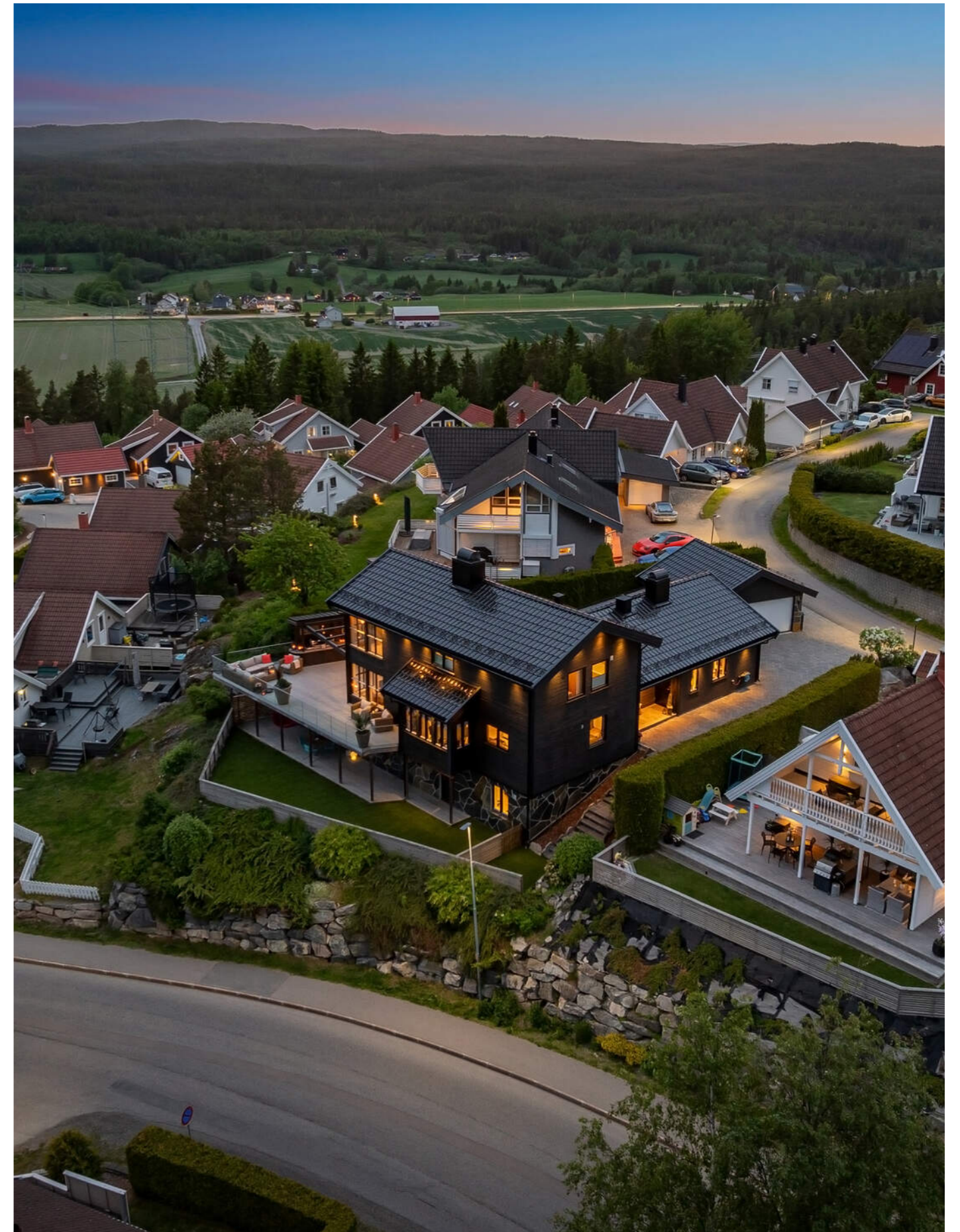


Velkommen inn!







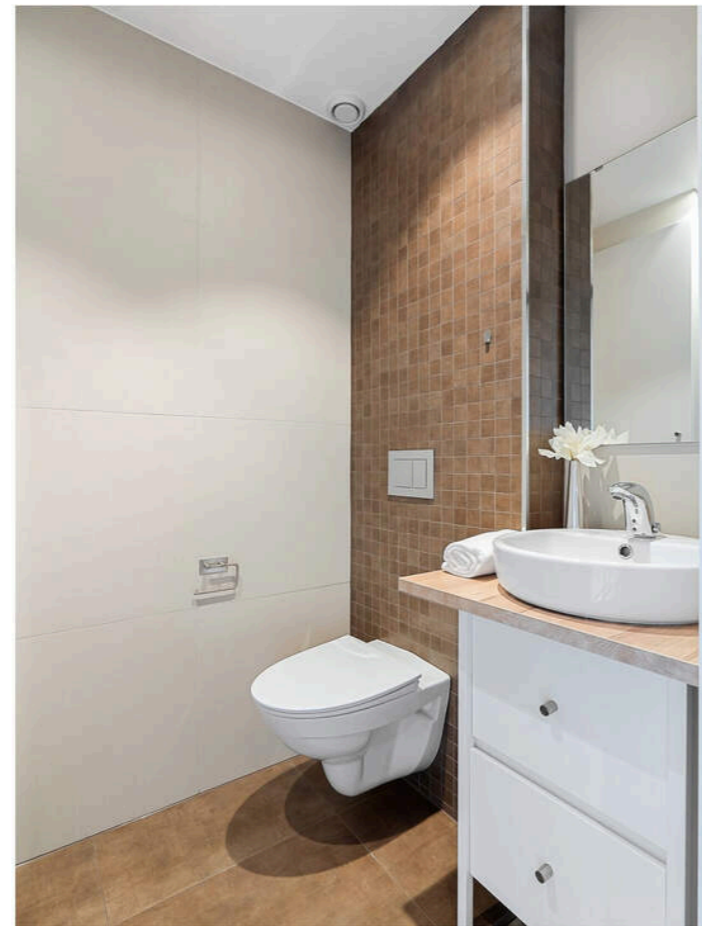


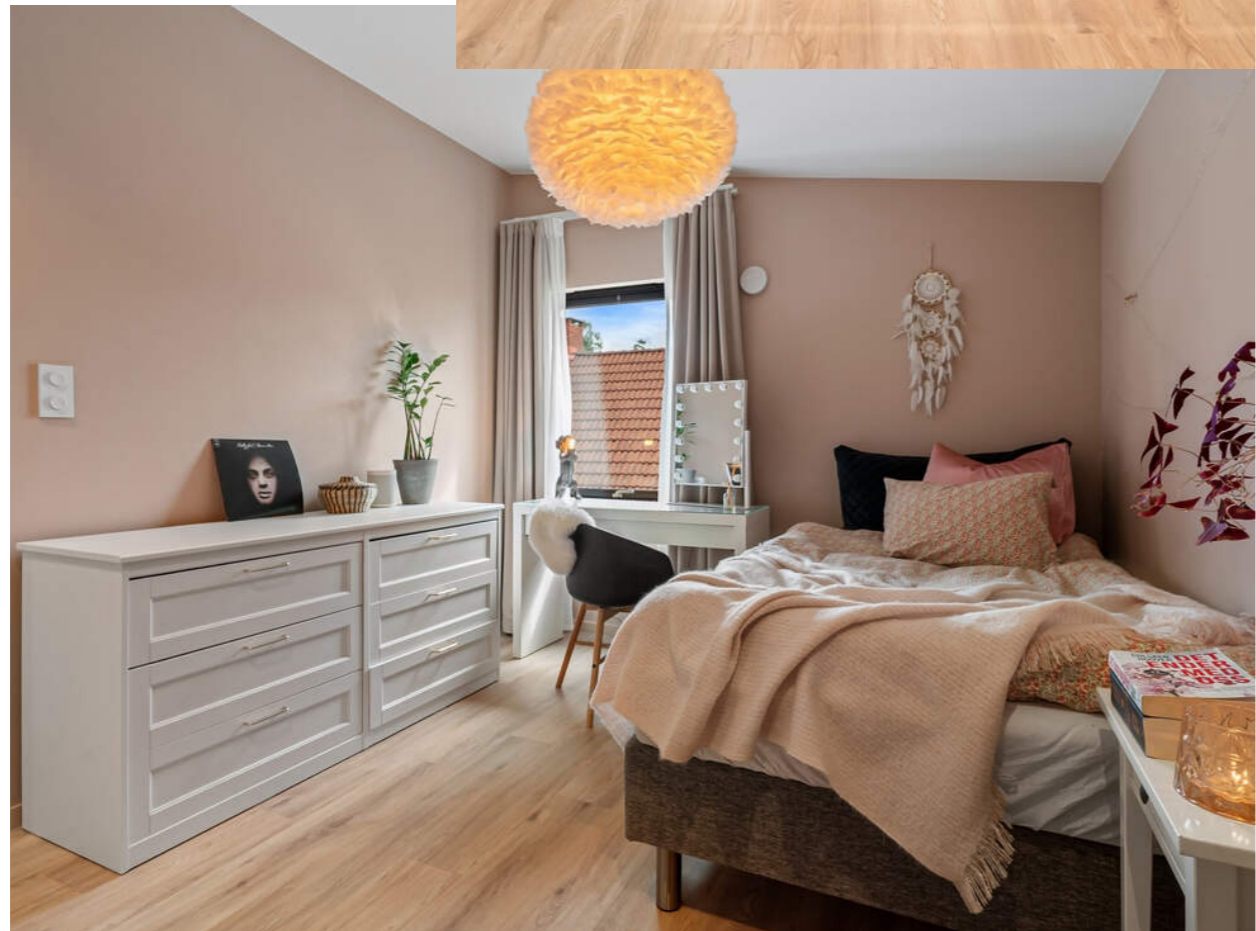
















Godkjent utleiedel





# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering i dobbelgarasje og biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Det er flislagt gulv med varmekabler i garasjen.

## Tomtestørrelse

690 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en flott opparbeidet tomt over flere nivåer, med en gjennomført og lettstelt utforming. Utearealene er nærmest vedlikeholdsfrie og er anlagt med kunstgress i to separate, usjenerte soner som gir gode bruksmuligheter for både lek, avslapning og aktivitet. Det er hage tilknyttet underetasjen, samt skjermet hagedel og terrasse til utleiedelen.

Selve kronen på verket er en stor og flott terrasse, solrikt beliggende mot sydvest med en flott, åpen utsikt uten nærliggende bebyggelse som forstyrrer inntrykket. Terrassen har glassrekkverk som også ivaretar den flotte utsikten. Uteområdet er særdeles gjennomført med egen utestue og et godt utstyrt kjøkken med integrert grill og utslagskum.

Terrassen har sømløs adkomst både fra stuen og fra kjøkkensonen, noe som gir en naturlig flyt mellom inne- og utearealer og gjør uteplassen svært anvendelig gjennom hele sesongen.

Eiendommen har adkomst via en steinbelagt gårdsplass med pen beplantning og gjennomført belysning. Her er det flere parkeringsmuligheter samt en frittstående dobbelgarasje.

Inngangspartiet har utebelysning, takoverbygg og inngang inn til hoveddelen og utleiedelen i hver sin ende.

Eiendommen er jevnlig utvendig vedlikehold og oppgradert. Det ble utført ny drenering og etablert nye takrenner i 2016. I 2017 ble taket skiftet med ny takstein, takrenner og snøfangere, samtidig som fasadene fikk ny kledning og vindspærre. Hagestue, pergola og utekjøkken ble oppført i 2021. Fem vinduer ble skiftet ut i 2024 med vedlikeholdsfrie aluminiumsbeklede vinduer. I 2026 ble ny ytterdør til kjeller montert, sørvendt yttervegg malt, utvendige vinduer og verandadører malt, samt terrasser beiset.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

bygningssdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningssdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter og høydeforskjeller. Stedvis knirk i utleiedel.

- Bad i utleiedel: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Bad i underetasje: Våtrommet mangler sluk i gulv og er avhengig av avløpspumpe for bruksvann.

Boligen har fått følgende TG2:

- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Dette gjelder ved inngangspartiet.

- Takkonstruksjon/loft: Noe fuktmerker ved pipe som antas å være eldre forhold da det ikke registreres høye verdier i dag.

- Vinduer: TG 2 er valgt på vinduer fra 1994 på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.

- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm.

Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- Overflater: Flere eldre overflater som er moden for oppgradering i utleiedel. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningssdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rom under terreng: Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova.

- Bad i 2. etasje: Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet.

- Bad utleiedel: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp.

- Bad underetasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Kjøkken utleiedel: Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ventilator av eldre dato.

- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger.

- Avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget er fra byggeår, og det er ikke opplyst om utført service.

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

- Varmtvannstank 1: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik på undersøkte bygningssdeler uten tilstandsgrad:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen (befaringsdato: Onsdag, 3. juni 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2020. Toalettrom i 1. etg. utbedret i 2020 med ny innbyggingscisterne og nye fliser. 2018. Tidligere eier bygget nytt bad fra bunnen av i 2. etg. i 2018 etter gjeldende forskrifter.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ved innflytting ble det observert noe kondensfukt fra en lufteventil i taket på loftstuen i 2-3 dager under streng kulde ute (ca. -20 C) da rommet ble varmet opp. Snekker har vurdert forholdet og konkludert med at dette skyldtes kondens som følge av eldre løsning uten luft- og damprett utførelse rundt ventilasjonsrør og downlights. Det har ikke vært observert fukt siden vinteren 2024 da rommet har da vært normaltemperert og i bruk.

2024. Byttet vinduer i deler av boligen i 2024. Vedlikeholdsfrie aluminiumsinnrammede vinduer fra Løken Trevare. Byttet på bad og 2 soverom i 2 etg. samt yttergang og kjøkken i 1 etg. 2026. Vinduer som ikke er byttet og verandadører er malt utvendig på hele huset i 2026. Noen vinduer i hoveddel og alle vinduer i utleieleieilighet er malt innvendig i 2026. Sørvendt yttervegg (solvegg) er malt i 2026. Terrasse på hoveddel og utleieleilighet er beiset i 2026. Ytterdør i kjelleretasje er byttet i 2026.

2017. Tidligere eier la nytt tak i 2017, med nye lekter, sløyfer, glasert takstein, takrenner og snøfangere. Tidligere eier la ny kledning med nye lekter, vindspærre SIGA Majocoat i 2017. 2021. Tidligere eier bygget hagestue, pergola og utekjøkken i 2021.

- Er det utført arbeid med drenering? 2016. Tidligere eier opplyste om fukt i bad kjeller og under

trapp som ble utbedret med ny drenering på sider av hus, og nye takrenner som leder vann vekk fra bygning i 2016. Rom bygget opp forskriftsmessig med tetting av mur.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
2018. Tidligere eier la varmekabler i stue/kjøkken i 1. etg., på soverommene i kjelleretasje, samt i garasje med fliser i 2018. Montert downlights og stikk. Har dokumentasjon på deler av jobben, ikke alt.  
2018. Tidligere eier opplyser at det elektriske anlegget ble delvis rehabilitert i 2018 i forbindelse med omfattende renovering av boligen.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
Skjevhet i karnapp på kjøkken som ble utbedret av tidligere eier med drager og stolper for å hindre økning i skjevhet. Skjevhet i gulv på kjøkken pga. dette ble utbedret i forbindelse med legging av nytt gulv i stue/kjøkken i 2026. Kjøkkengulv ble flytavrettet før legging av nytt gulv. Avretting og legging av nytt gulv utført av ATG AS.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
Observert mus ved noen anledninger vinteren 2024 i servantskap på kjøkken. Befaring og gnagersikring av boligen utført av Anticimex AS i 2024. Det ble gjort ny kontroll i 2025 etter ny observasjon av mus, hvor gnagersikring ble kontrollert og ytterligere utbedret. Det er ikke observert mus i boligen etter dette, og problemet virker å være løst. Har hatt musefeller stående i servantskap fram til nå for å sjekke dette. Feilen var manglende gnagersikring oppunder kledning/hjørnekasser som ble utbedret forskriftsmessig. Rapport fra Anticimex kan framlegges.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
Tidligere eier opplyser i egenerklæring at terrasse er bygget ut til tomtegrense uten at dette er søkt om. Pergola er bygget slik at den framstår som en frittstående bod. Tidligere eier opplyser i egenerklæring at det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1995.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
Vedr. radon, er bygget utført med radonduk i kjeller. Bygget for øvrig (hybeldel) er trolig ikke utført med radonsperre. Dette er informasjon fra tidligere tilstandsrapport.

## Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken og toalettrom.
  1. etasje utleiedel: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og bod.
  2. etasje: Bad, bod, gang, soverom, kontor og stue.
- Underetasje: Bad, trapperom, garderobe, to soverom og bod.

I tillegg er det loft, utestue og dobbelgarasje.

## Areal

Enebolig  
Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 67 kvm  
BRA-e: 12 kvm  
Total BRA: 79 kvm

1. etasje  
BRA-i: 141 kvm  
Total BRA: 141 kvm

2. etasje  
BRA-i: 72 kvm  
Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 114 kvm

Hagestue  
Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 11 kvm  
Total BRA: 11 kvm

Garasje  
Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 30 kvm  
Total BRA: 30 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:  
Boligen har en innbydende hall som setter tonen for boligen allerede ved ankomst. Rommet fremstår stilrent og moderne med delikate fargetoner, solid gulv som tåler mye trafikk og praktisk kodelås på ytterdøren. Langs veggen er det integrert garderobeløsning som bidrar til rene linjer og et ryddig helhetsinntrykk. Garderoben har også praktisk sittebenk med skuffer under.

Praktisk mellomdør mellom entreen og oppholdsrommet i huset, noe som både sikrer god støyreduksjon og temperaturkontroll.

Entreen leder videre inn til boligens sosiale rom - stuen og kjøkkenet som fungerer i en åpen løsning, men samtidig er



skjernet og tilbaketrukket fra hverandre. Allrommet har et hav av gode møbleringsmuligheter med plass til stor sofalounge, spisebord, piano, lenestoler og det man måtte ønske. Her er det trivelig å slappe av, men dette er også et sted hvor venner og familie alltid er velkomne. Midt i rommet er det også montert en peisovn som sørger for god oppvarming. Overflatene er holdt i moderne og lekre farger kombinert med spilevegg og utstrakt bruk av downlights. I tillegg sørger vinduene for at rommet blir fylt med naturlig lys og gir en flott åpenhet mot omgivelsene. I stuesonen er det også doble dører ut til den fantastiske uteplassen.

I egen sone er det etablert et moderne kjøkken fra 2018 som skliromløst inn i helheten. Et delikat kjøkken med stilren kjøkkeninnredning fra KVIK med innfreset grepslist, rette linjer som gir et rent uttrykk og rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Benken er dekket med heltre, og det er underlimt kun under vinduet. Videre er kjøkkenet utstyrt med helintegrerte kvalitetshvitevarer som kjøleskap med fryser, vinskap, oppvaskmaskin og platetopp. I riktig høyde er det også integrert stekeovn og kombiovn. Gode forutsetninger for kokkelering på høyt nivå!

I tilknytning til entreen ligger et separat gjestetoalett. Toalettrommet har vegghengt toalett og skålservant med skuffeseksjon og speil. Rommet har flislagte overflater.

2. etasje:  
I husets øverste etasje ligger ytterligere en stue som straks blir et populært oppholdsrom for barna. Stuen har moderne

interiør, downlights og store vinduer som slipper inn rikelig med lys. God plass til sofalounge, treningsapparater og hjemmekontor. Alt etter behov.

I denne etasjen ligger også et pent, flislagt bad. Badet har behagelig gulvvarme, downlights i taket og god takhøyde. Komplette utstyrt med vegghengt toalett, innmurt badekar med regnfallsdusj og heldekkende servant nedfelt i skuffeseksjon. Speil med belysning over servantinnredningen. Her får man garantert en god start på dagen.

To romslige soverom i 2. etasje, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Underetasje:  
I underetasjen ligger et stort og romslig bad/vaskerom med flislagt gulv med varme, flislagte vegger og panel i taket med downlightsbelysning. Utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med skuffeseksjon og speil. Det er også egen nisje med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i ergonomisk høyde.

Egen inngang i underetasjen. Entreen/trappegangen har skifer på gulvet kombinert med lysmalte overflater og lysmalt panel i taket. I gangen er det plassert en sjarmerende rundovn, og det er praktisk adkomst inn til boden som ligger ved siden av trappen.

Ytterligere to kjellerrom som er benyttet som soverom i underetasjen. Det største rommet har også eget walk-in

closet. Det gjøres oppmerksom på at rommene ikke er godkjent som soverom og varig opphold. Les mer under punkt om ferdigattest.

#### Utleiedel:

Romslig utleiedel i 1. etasje med egen inngang. Utleiedelen består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Entreen har skifergulv, hvitmalt panel på overflatene og downlights i taket. Garderobeskap i enden. Det er også god plass til knagger, skoskap og andre oppbevaringsløsninger.

Separat kjøkken med plass til spisesone. Kjøkkenet har grå, profilerte fronter og malt heltreplate med kum. I tilknytning til kjøkkenet ligger en romslig utformet stue med peis. Stuen har også dør ut til hagen.

Badet tilknyttet utleiedelen har flislagte overflater med varme i gulvet og panel i taket med innfelt downlightsbelysning. Badet har regnfallsdusj i hjørnet, vegghengt toalett og skålservant med skuffer og speil med integrert belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin på dette badet.

Soverom med sjarmerende gulv, malte panelvegger og integrert skyvedørsgarderobe.

Utleiedelen er i dag leid ut for kr. 12 372,-. Leietaker er ikke sagt opp, og det er 3 mnd oppsigelse. Selger har informert om at leietaker ønsker å fortsette leie hvis ny eier ønsker det.

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, hele underetasjen samt 1. etasje (unntatt i bod i underetasje) samt fyring med ved.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

#### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### Medfølger:

Hyller i bod kjeller og bod 2 etg. Hyller i utebod. Safe i kjeller

medfølger. Vinskap på kjøkken. "Garage 15" innredning i garasjen. Utekjøkkenet med innebygd grill.

#### Medfølger ikke:

Taklampe i trappegang, soverom 2.etg og over spisestuebord.

#### Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholdshistorikk:

-Førrige eier opplyste om fukt i bad kjeller og under trapp som ble utbedret med ny drenering på sider av hus, og nye takrenner som leder vann vekk fra bygning i 2016. Rom bygget opp forskriftsmessig med tetting av mur.

-Bad kjeller bygget opp fra bunn i 2017 av førrige eier. Utført av Rune Hansen Rørservice AS.

-Bad 2. etg. Bygget opp fra bunn i 2018 av førrige eier. Utført av Rune Hansen Rørservice AS.

-Bad 1. etg. Utbedret i 2020 med ny innbyggingscisterne, nye gulvfliser.

-Nytt tak i 2017, med nye lekter, sløyfer, glasert takstein, takrenner og snøfangere. Utført av Smart Prosjekt AS.

-Ny kledning med nye lekter, vindspærre SIGA Majocoat i 2017. Utført av Smart Prosjekt AS.

-Hagestue, Pergola og utekjøkkenet i 2021. Utført av Smart Prosjekt AS.

-Nytt kjøkken fra Kvik bygget i 2018.

-Ny trapp, ståltrapp med tretrinn, montert i 2018.

-Førrige eier la varmekabler i stue/kjøkkenet i 1. etg, på soverommene i kjeller, og i garasje med fliser, trolig i 2018.

Utført av TH Elektro AS. Elkontroll utført av Hafslund uten feil i 2018.

-5 vinduer byttet i 2024 (bad 2.etg., 2 soverom 2. etg., yttergang, kjøkken). Vedlikeholdsfri aluminiumsinnramming. Utført av Snekker Edseth AS.

-2 soverom i 2. etg. totalrenovert med avretting av gulv, nye gulv, nye vegger og tak i 2024. Utført av Snekker Edseth AS.

-Nytt gulv i stue/kjøkkenet i 1. etg i 2026. Skjevheter avrettet med flytsparkel. Utført av ATG AS. Vegger og vinduer malt med egeninnsats.

-Ny ytterdør i kjeller i 2026. Egeninnsats.

-Loftstue pusset opp med nytt gulv og maling av vegger og vinduer i 2026. Egeninnsats.

-Malt sørvendt yttervegg (solvegg) i 2026.

-Malt vinduer, verandadører utendørs på hele huset i 2026.

-Beiset terrasse på hoveddel og hos leietaker i 2026.

-Malt vinduer inne i utleieleilighet i 2026.

#### Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 30 000kr/år.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

### Kommunale avgifter

36.458,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Eiendomsskatten i 2026 er kr. 0,- i følge oversendt info fra kommunen.

### Info formuesverdi

Formuesverdien har ikke latt seg innhente. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspåliggende tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 01.12.1995.

I mottatte originaltegninger fra kommunen er kjeller definert som vaskerom, kjellerrom og ikke utgravd. I dag er rommene innredet som bad/vaskerom, soverom og walk in. Slike endringer er søknadspåliggende. Det er ikke søkt bruksendring, og det er således et avvik mellom originale godkjente tegninger

og dagens faktiske bruk. Det presiseres at rommene ikke er godkjent for varig opphold. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis. Det gjøres oppmerksom på at det til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk og at det settes i stand ihht godkjenninger dersom kommunen krever dette.

Det gjøres også oppmerksom på at terrassen er bygd ut til tomtgrense uten at dette er søkt om. Pergola er bygget slik at den fremstår som en frittstående bod. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/58/329:

20.01.1995 - Dokumentnr: 907 - Forkjøpsrett på vilkår Rettighetshaver Skedsmo kommune Dette gjelder lekeplassen.

20.01.1995 - Dokumentnr: 907 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om generende virksomhet Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Med flere bestemmelser

17.10.1994 - Dokumentnr: 15289 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205 Gnr:58 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 113745 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0231 Gnr:58 Bnr:329

01.01.2024 - Dokumentnr: 151917 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3030 Gnr:58 Bnr:329

08.06.2026 - Dokumentnr: 631963 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS Org.nr: 980 132 455 Elektronisk innsendt

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig - frittliggende småhusbebyggelse ved reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Dok-analyse av eiendommen viser følgende:

- Område der det stort sett aldri finnes marin leire.
- Område som er moderat til lav aktomshet for radon.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er godkjent 2-roms utleiedel i 1. etasje med egen inngang.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det foreligger feie- og tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS med brannforebygger på besøk datert 22.02.2023. Feiing ikke utført da det ikke var montert tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

12 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
300 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

## Kjerneinformasjon

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

301 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
318 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

12 301 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
12 318 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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

## Kjerneinformasjon

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på e- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Are Bredesen  
Line Todal

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke (finn.no, hjem.no, digital markedsføring, rb.no, standard foto, prospekter) kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr



# VEDLEGG



## Energiattest



Adresse <b>Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET</b>	
Dato for energimerking <b>30.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-304908</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>19330710</b>
Gårdsnummer <b>58</b>	Bruksnummer <b>329</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1996</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>280,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>268,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Annen/Ukjent ventilasjon</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**197,55 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**219,85 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**58 920 kWh**

# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Vardeknauen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
 LILLESTRØM kommune  
 gnr. 58, bnr. 329



Sum areal alle bygg: BRA: 333 m<sup>2</sup> BRA-i: 280 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2026 Rapportdato: 07.06.2026 Oppdragsnr.: 13907-3680 Eiendomsverdi ref nr: BL5734

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

*Jo Henrik Stigen*

Jo Henrik Stigen  
 Uavhengig Takstingeniør  
 jo@takstpartner.no  
 922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 2 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 3 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 4 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:  
Enebolig som er bygget i 1995.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklime er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

### Enebolig - Byggeår: 1995

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak teknet med tglasert akstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til fjell grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2 og 3- lags glass. Produksjonsår 1994 og 2023

Malt ytterdør hvor det er en som har el- lås. 2 av dørene er fra byggeår og ytterdør i underetasjen er stampelet 2024. Terrassedør med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1995.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 59m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass. Utfordrende utforming på terrasse som gjør det vanskelig og måle. Utgang fra gang til en plattning, størrelse er ca. 31m2. Utgang fra stue utleiedel til en plattning på ca. 24m2

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, parkett og tregulv.  
Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.  
Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.  
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.  
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjvheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stue/kjøkken, stue utleiedel og gang underetasje.  
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017  
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.  
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 2,5cm fall.  
Det er tilkoblet et vannklosett.  
Elstyrt vift.

Bad utleiedel  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.  
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2 cm fall.  
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.  
Naturlig ventilasjon

#### Bad underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017  
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur, stikk og ett dusjkabinett. Toalettet har kvern og det er en avløpspumpe til bruksvann.  
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.  
Elstyrt vifte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning hoveddel med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrrert kjøleskap og fryser samt kombiovn  
Det ble foretatt enkelt fuktstøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 5 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning utleiedel med malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass..

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom  
Gulv: Fliser. Rommet har sluk.  
Vegger: Fliser  
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.  
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.  
Opplegg for vaskemaskin  
Lufting: Naturlig ventilasjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/rør- i- rør system. Det er noe nytt og gammelt om hverandre. Øvrig anlegg ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.  
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.  
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Byggeår og de årstallene der våtrom er renoveret.  
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.  
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet i underetasje og er på 198 liter og produksjonsår 2016  
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 120 liter og produksjonsår 1994.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, hele underetasjen samt 1. etasje(unntatt i bod i underetasje) samt fyring med ved.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer i hoveddel samt utleiedel.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell.  
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset

muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.  
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.  
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

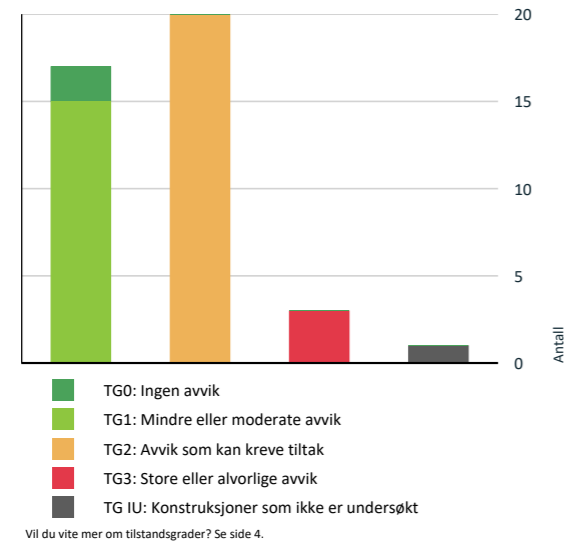
Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

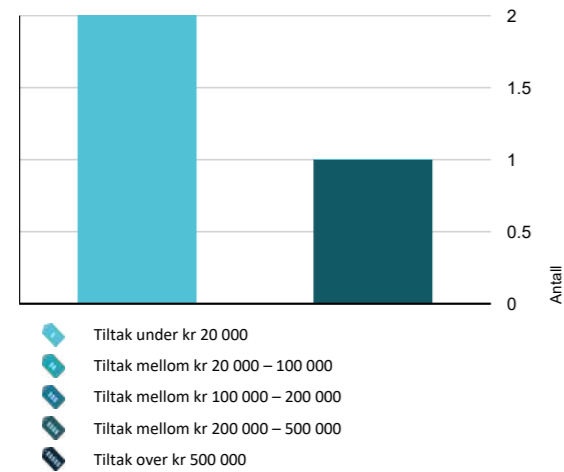
Side: 6 av 35

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje(utleiedel) > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje(utleiedel) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje(utleiedel) > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje(utleiedel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1995	Eiendomsverdi.no
<b>Anvendelse</b>	
Brukes som bolig.	
<b>Standard</b>	
Se beskrivelse under konstruksjoner.	
<b>Vedlikehold</b>	
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.	

### UTVENDIG

#### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med tglasert akstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til fjell grunn.

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tak som er tekket med glasert takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning er fra 2017. Ny vindsperre og lekter iflg kunde.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Dette gjelder ved inngangspartiet.

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 9 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning ligger tett mot bakken

Konsekvens:

Økt risiko for råte og soppangrep i nedre del av kledningen. Dette kan redusere levetiden betydelig og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg til bærende konstruksjoner.

Tiltak:

Sørg for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng (minimum ca. 30 cm anbefales).

Vurder justering av terreng eller etablering av drenerende masser.

Kontroller kledningen for begynnende råteskader og skift ut skadet materiale.

Påfør overflatebehandling etter utbedring for å beskytte mot fukt.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Saltak i treverk. Det er kun inspisert på loft over utleiedel. Øvrig er lukket.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Loft er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktmerker ved pipe som antas å være eldre forhold da det ikke registreres høye verdier i dag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Observasjon av fukt.

Konsekvens:

Selv om det ikke er aktiv fukt, gir merker indikasjon på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt. Dette kan medføre svekket materialkvalitet og økt risiko for fremtidige skader dersom årsaken ikke er avklart.

Tiltak:

Undersøke årsaken til fuktmerkene (tidligere lekkasje, kondens eller ventilasjonsproblem).

Kontrollere ventilasjon og tetthet i takkonstruksjonen.

Vurdere fuktmåling ved senere tidspunkt eller ved endrede forhold (årstid).

### Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 og 3- lags glass. Produksjonsår 1994 og 2023

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på vinduer fra 1994 på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 10 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

#### Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

#### Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Malt ytterdør hvor det er en som har el-lås. 2 av dørene er fra byggeår og ytterdør i underetasjen er stempelet 2024. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1995.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

#### Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

#### Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort. Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje. Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

#### Konsekvens:

Forholdet gir redusert brukskomfort og kan føre til økt slitasje på dør, terskel og beslag. Over tid kan dette øke risikoen for utettheter, luft- og vanninntrenging, samt redusert levetid for bygningsdelen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer alvorlig funksjonssvikt

#### Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og justere hengsler og dørbblad. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken undersøkes nærmere, herunder kontroll av terskel, karm og underliggende konstruksjon. Utbedring kan omfatte justering, utskifting av beslag eller lokal reparasjon/utskifting av terskel.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 59m<sup>2</sup>. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass. Utfordrende utforming på terrasse som gjør det vanskelig og måle.

Utgang fra gang til en platting, størrelse er ca. 31m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue utleiedel til en platting på ca. 24m<sup>2</sup>

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 11 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

##### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, parkett og tregulv.  
Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppgradering i utleiedel. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og brukslitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

##### Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)  
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon  
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

#### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

##### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter. Stedvis knirk i utleiedel.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

##### Ved enkel nivellering av :

Stuedel er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm og 3,5cm igjennom rommet.  
Soverom utleiedel er det registrert et høydeavvik på ca 2,5cm.

Målinger er utført på tilfældige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

##### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 12 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

### Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stue/kjøkken, stue utleiedel og gang underetasje. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

#### Alder på pipe

#### Konsekvens:

Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkdannelser og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

#### Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

### TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fukttekniker. Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene. Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 13 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 2,5cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vift.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca. 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmåling av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 14 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

##### Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

##### Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er åpent i vegg på loftet mot badet hvor det ble utført fuktmåling uten forhøyede verdier på befaringsdag.

### 1. ETASJE(UTLEIEDEL) > BAD

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 15 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2 cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislage gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. .

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Baderomsinnredninger er nyere og kan gjenbrukes.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Membraner fra før 1997 mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid. Etter 1997 er membraner utført i henhold til strengere krav til materialvalg, utførelse og dokumentasjon, noe som gir betydelig bedre sikkerhet mot vanninntrengning.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

##### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

##### Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### 1. ETASJE(UTLEIEDEL) > BAD

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet.

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 16 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid.

#### Tiltak:

Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje. Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav. Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur, stikk og ett dusjkabinett. Toalettet har kvern og det er en avløpspumpe til bruksvann.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte panelplater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 17 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)

Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).

Rensing og ny liming:

Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.

Fuging:

Reetablere fugene etter at limet har tørket.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rommet har ikke sluk. Det er montert en avløpspumpe for bruksvann.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler sluk i gulv og er avhengig av avløpspumpe for bruksvann. Dette er en avvikende løsning som gir høy risiko for vannskader. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik og er gitt tilstandsgrad TG 3

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens

Manglende sluk medfører høy risiko for vannskader ved lekkasje, pumpevikt eller utilsiktet vannpåføring. Vann kan ikke ledes kontrollert bort fra rommet, noe som kan føre til fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette gir redusert funksjon, økt skadepotensial og kortere levetid for konstruksjonene. Avviket anses som vesentlig etter forskriften.

#### Tiltak

Etablere godkjent sluk i gulv med korrekt fall og tilknytning til avløpssystem.

Alternativt: Full ombygging av våtrommet slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til vannavledning og sikkerhet.

Avløpspumpe kan ikke erstatte krav til sluk i våtrom med vannbelastning og bør kun benyttes som supplement der dette er prosjektert og dokumentert korrekt.

Estimering er kun satt til videre kontroll og det anbefales og innhente pris på utførelse av entrepenører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur, stikk og ett dusjkabinett. Toalettet har kvern og det er en avløpspumpe til bruksvann.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 18 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### UNDERETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser samt kombiovn. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereeder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

##### Vannstopper:

##### Konsekvens:

Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

##### Tiltak:

Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet. Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

##### Komfyrvakt

##### Konsekvens:

Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

##### Tiltak:

Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning. Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 19 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### 1. ETASJE(UTLEIEDEL) > KJØKKEN

##### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass..

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Det er malte fronter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

##### Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

#### 1. ETASJE(UTLEIEDEL) > KJØKKEN

##### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksvifte fungerer men den har noe slitasje, og det vil være naturlig å skifte den i nær fremtid.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRUM

##### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom  
Gulv: Fliser. Rommet har sluk.  
Vegger: Fliser

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 20 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.  
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.  
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

### Lufting:

#### Konsekvens:

Redusert ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for muggvekst. Dette gir dårligere inneklima og kan på sikt skade overflater og tilstøtende konstruksjoner.

### Tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.  
Sørge for tilluft, f.eks. spalte under dør eller ventil i vegg/dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/rør- i rør system. Det er noe nytt og gammelt om hverandre. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### Alder

#### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

#### Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Byggeår og de årstallene der våtrom er renovert.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 21 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.

Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

#### Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon samt naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår, og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

#### Tiltak:

Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbytte og kontroll av motor og styring.

Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard.

Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt inneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Bereider er plassert på badet i underetasje og er på 198 liter og produksjonsår 2016

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 22 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

### TO 2 Varmtvannstank - 1

#### Beskrivelse

Bereider er plassert i kjøkkeninnredning og er på 120 liter og produksjonsår 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

#### Konsekvens/tiltak

Alder:

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.

Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.

Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

### Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, hele underetasjen samt 1. etasje(unntatt i bod i underetasje) samt fyring med ved. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 23 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

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

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

#### Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer i hoveddel samt utleiedel.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Delvis rehabilitert i 2018 i forbindelse med omfattende renovering av boligen. Opplyst av tidligere eier.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Tidligere eier har opplyst at arbeid på det elektrisk anlegget ble utført av TH Elektro AS.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 24 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

### Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

#### TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

##### Beskrivelse

Eier informerer at det er etablert ny drenering i 2016. Det er registrert synlig vorteplast rundt huset.

Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker som er kledd med skiferstein og støpte kjellergulv

#### TG 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen faller stort sett bort fra huset.

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 25 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpsystemet. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

### Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør. Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsdagspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsdagen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

##### Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 26 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Rekkverket i trapp har åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet. Større åpninger i rekkverk innebærer økt risiko for fall, særlig for barn. For eldre boliger er dette et vanlig avvik som følge av endrede sikkerhetskrav over tid.

Den innvendige trappen har åpninger mellom trinn som overstiger dagens forskriftskrav, åpningen er målt til 13m. Kravet skal ikke overstige 10cm.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggt teknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m<sup>3</sup>. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Kunde opplyser at det er lagt radonspærre i underetasje, men det er antagelig ikke lagt i utleiedelen.

### Konsekvens/tiltak

Åpning rekkverk og trinn.

Konsekvens:

For store åpninger gir økt risiko for fallulykker, spesielt for små barn. Bruksslitasje kan redusere estetikk og komfort, men har mindre betydning for funksjon dersom konstruksjonen er stabil.

Tiltak:

Montering av sikringslister eller spiler for å redusere åpningene til under 10 cm.

Håndløper

Konsekvens:

Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.

Tiltak:

Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft. .

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Brukes som garasje

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent

#### Standard

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, flislagt gulv med gulvvarme iflg kunde. leca vegger som er pusset innvendig og skiferlagt utvendig, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm.

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

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

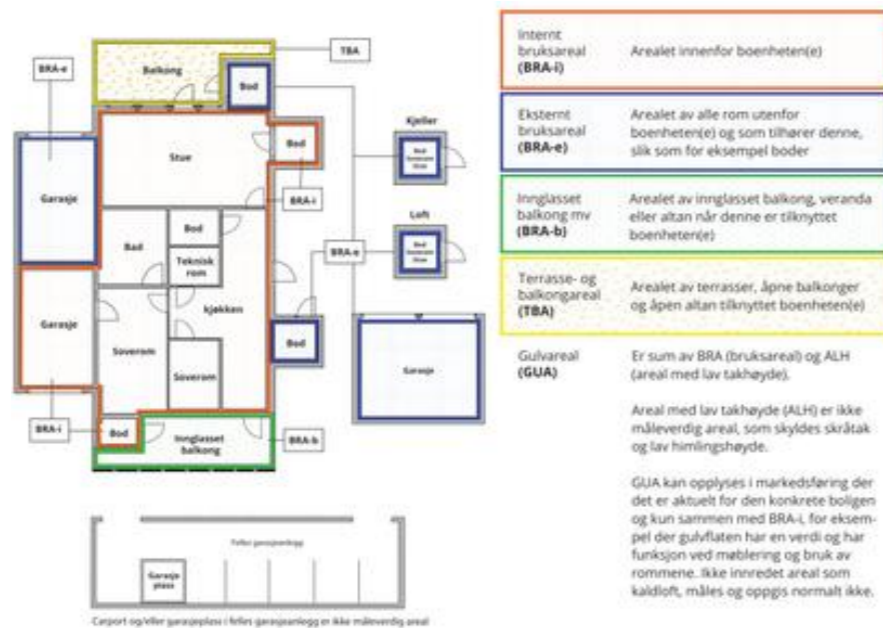
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 29 av 35

Vardeknusen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	72			72	
1. Etasje	76	11		87	90
1. Etasje(utleiedel)	65			65	24
Underetasje	67	12		79	
<b>SUM</b>	<b>280</b>	<b>23</b>			<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>303</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, bod, gang, soverom, kontor, stue		
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, entré, stue	Hagestue	
1. Etasje(utleiedel)	Kjøkken, bad, entré, soverom, stue, bod		
Underetasje	Bad, trapperom, soverom, soverom 2, garderobe, bod	Bod 2	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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 bygningsfaglige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

### Lovlighet

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til tilikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 30 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
<b>SUM</b>		<b>30</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Are Bredeesen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	58	329	0	0	690.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vardeknausen 17

### Hjemmelshaver

Bredeesen Are, Todal Line

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 31 av 35

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Offentlig/privat

#### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

#### Regulering

Se kommunens planer i området.

#### Om tomten

Eiet tomt på 690,10 m<sup>2</sup>.

#### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelle andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningsen, tlf: 32118800.

#### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Førrige eier opplyste om fukt i bad kjeller og under trapp som ble utbedret med ny drenering på sider av hus, og nye takrenner som leder vann vekk fra bygning i 2016. Rom bygget opp forskriftsmessig med tetting av mur.
- Bad kjeller bygget opp fra bunn i 2017 av forrige eier. Utført av Rune Hansen Rørservice AS.
- Bad 2. etg. Bygget opp fra bunn i 2018 av forrige eier. Utført av Rune Hansen Rørservice AS.
- Bad 1. etg. Utbedret i 2020 med ny innbyggingscisterne, nye gulvfliser.
- Nytt tak i 2017, med nye lekter, sløyfer, glasert takstein, takrenner og snøfangere. Utført av Smart Prosjekt AS.
- Ny kledning med nye lekter, vindspærre SIGA Majocoat i 2017. Utført av Smart Prosjekt AS.
- Hagestue, Pergola og utekjøkken i 2021. Utført av Smart Prosjekt AS.
- Nytt kjøkken fra Kvik bygget i 2018.
- Ny trapp, ståltrapp med tretrinn, montert i 2018.
- Førrige eier la varmekabler i stue/kjøkken i 1. etg. på soverommene i kjeller, og i garasje med fliser, trolig i 2018. Utført av TH Elektro AS. Ei-kontroll utført av Hafslund uten feil i 2018.
- 5 vinduer byttet i 2024 (bad 2.etg., 2 soverom 2. etg., yttergang, kjøkken). Vedlikeholdsfri aluminiumsinnramming. Utført av Snekker Edseth AS.
- 2 soverom i 2. etg. totalrenovert med avretting av gulv, nye gulv, nye vegger og tak i 2024. Utført av Snekker Edseth AS.
- Nytt gulv i stue/kjøkken i 1. etg i 2026. Skjevheter avrettet med flytsparkel. Utført av ATG AS. Vegger og vinduer malt med egeninnsats.
- Ny ytterdør i kjeller i 2026. Egeninnsats.
- Loftstue pusset opp med nytt gulv og maling av vegger og vinduer i 2026. Egeninnsats.
- Malt sørvendt yttervegg (solvegg) i 2026.
- Malt vinduer, verandadører utendørs på hele huset i 2026.
- Beiset terrasse på hoveddel og hos leietaker i 2026.
- Malt vinduer inne i utleieleilighet i 2026.

#### Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

-Observert mus ved noen anledninger vinteren 2024 i servantskap på kjøkken. Befaring og gnagersikring av boligen utført av Anticimex AS i 2024. Det ble gjort ny kontroll i 2025 etter ny observasjon av mus, hvor gnagersikring ble kontrollert og ytterligere utbedret. Det er ikke observert mus i boligen etter dette, og problemet virker å være løst. Feilen var manglende gnagersikring oppunder kledning/hjørnekasser som ble utbedret forskriftsmessig.

Oppdragsnr.: 13907-3680

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 32 av 35



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.06.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordbekreftelse	02.06.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.11.2018	Elektriker Gruppen AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.04.2023	Elektriker Gruppen AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.04.2023	Elektriker Gruppen AS	Gjennomgått		Nei
INSPEKSJON SKADEDYR	05.06.2024	Anticimex AS	Gjennomgått		Nei
Mus					

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	
2	07.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 58 - Bnr 329  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BL5734>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET

06 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vardeknausen 17	Vardeknausen 17	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år 6 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

### Informasjon om selger

Selger

Bredesen, Are

Selger

Todal, Line

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

#### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 2.1.2 Årstall

2020

##### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Toalettrom i 1. etg. utbedret i 2020 med ny innbyggingscisterne og nye fliser.

##### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

##### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 2.2.2 Årstall

2018

##### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier bygget nytt bad fra bunnen av i 2. etg. i 2018 etter gjeldende forskrifter.

##### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rune Hansen Rørservice AS

##### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 2.3.2 Årstall

2020

##### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier utbedret toalettrom i 1. etg. i 2020 med ny innbyggingscisterne og nye fliser.

##### 2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

##### 2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

#### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### Beskriv feilen og omfanget

Ved innflytting ble det observert noe kondensfukt fra en lufteventil i taket på loftstuen i 2–3 dager under streng kulde ute (ca. –20 °C) da rommet ble varmet opp. Snekker har vurdert forholdet og konkludert med at dette skyldtes kondens som følge av eldre løsning uten luft- og dampnett utførelse rundt ventilasjonsrør og downlights. Det har ikke vært observert fukt siden vinteren 2024 da rommet har da vært normaltemperert og i bruk.

#### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 4.1.2 Årstall

2024

##### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer i deler av boligen i 2024. Vedlikeholdsfrie aluminiumsinnrammede vinduer fra Loken Trevare. Byttet på bad og 2 soverom i 2 etg. samt yttergang og kjøkken i 1 etg.

##### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Edseth AS

##### 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 4.2.2 Årstall

2026

##### 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vinduer som ikke er byttet og verandadorer er malt utvendig på hele huset i 2026. Noen vinduer i hoveddel og alle vinduer i utleieleieleilighet er malt innvendig i 2026. Sorvendt yttervegg (solvegg) er malt i 2026. Terrasse på hoveddel og utleieleieilighet er beiset i 2026.

##### 4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 4.3.2 Årstall

2026



- 4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Ytterdør i kjelleretasje er byttet i 2026.
- 4.4.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 4.4.2 **Årstall**  
 2017
- 4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Tidligere eier la nytt tak i 2017, med nye lekter, sloyfer, glasert takstein, takrenner og snofangere.
- 4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Smart Prosjekt AS
- 4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 4.5.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 4.5.2 **Årstall**  
 2017
- 4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Tidligere eier la ny kledning med nye lekter, vindsperre SIGA Majocoat i 2017.
- 4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Smart Prosjekt AS
- 4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 4.6.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 4.6.2 **Årstall**  
 2021
- 4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Tidligere eier bygget hagestue, pergola og utekjøkken i 2021.
- 4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Smart Prosjekt AS
- 4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

Side 4



- Kjeller**
- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 8.1.2 **Årstall**  
 2016
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Tidligere eier opplyste om fukt i bad kjeller og under trapp som ble utbedret med ny drenering på sider av hus, og nye takrenner som leder vann vekk fra bygning i 2016. Rom bygget opp forskriftsmessig med tetting av mur.
- 8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Smart Prosjekt AS
- 8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Elektrisitet**

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
 2018
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Tidligere eier la varmekabler i stue/kjøkken i 1. etg., på soverommene i kjelleretasje, samt i garasje med fliser i 2018. Montert downlights og stikk. Har dokumentasjon på deler av jobben, ikke alt.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Side 5



TH Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**  
 2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Tidligere eier opplyser at det elektriske anlegget ble delvis rehabilitert i 2018 i forbindelse med omfattende renovering av boligen.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 TH Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Rør**

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

Side 6



17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**  
 Skjevhet i karnapp på kjøkken som ble utbedret av tidligere eier med drager og stolper for å hindre økning i skjevhet. Skjevhet i gulv på kjøkken pga. dette ble utbedret i forbindelse med legging av nytt gulv i stue/kjøkken i 2026. Kjøkkengulv ble flytrettet før legging av nytt gulv. Avretting og legging av nytt gulv utført av ATG AS.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
 Observert mus ved noen anledninger vinteren 2024 i servantskap på kjøkken. Befaring og gnagersikring av boligen utført av Anticimex AS i 2024. Det ble gjort ny kontroll i 2025 etter ny observasjon av mus, hvor gnagersikring ble kontrollert og ytterligere utbedret. Det er ikke observert mus i boligen etter dette, og problemet virker å være løst. Har hatt musefeller stående i servantskap fram til nå for å sjekke dette. Feilen var manglende gnagersikring oppunder kledning/hjørnekasser som ble utbedret forskriftsmessig. Rapport fra Anticimex kan framlegges.
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtliggende tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:**  
 Tidligere eier opplyser i egenerklæring at terrasse er bygget ut til tomtegrense uten at dette er søkt om. Pergola er bygget slik at den framstår som en frittstående bod.  
 Tidligere eier opplyser i egenerklæring at det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1995.
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei

Side 7



26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?  
 Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vedr. radon, er bygget utført med radonduk i kjeller. Bygget for øvrig (hybeldel) er trolig ikke utført med radonsperre. Dette er informasjon fra tidligere tilstandsrapport.

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75181706

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Are Bredesen	2026-06-06	Line Todal	2026-06-06
Identification		Identification	
 Are Bredesen		 Line Todal	



Egenerklærings skjema

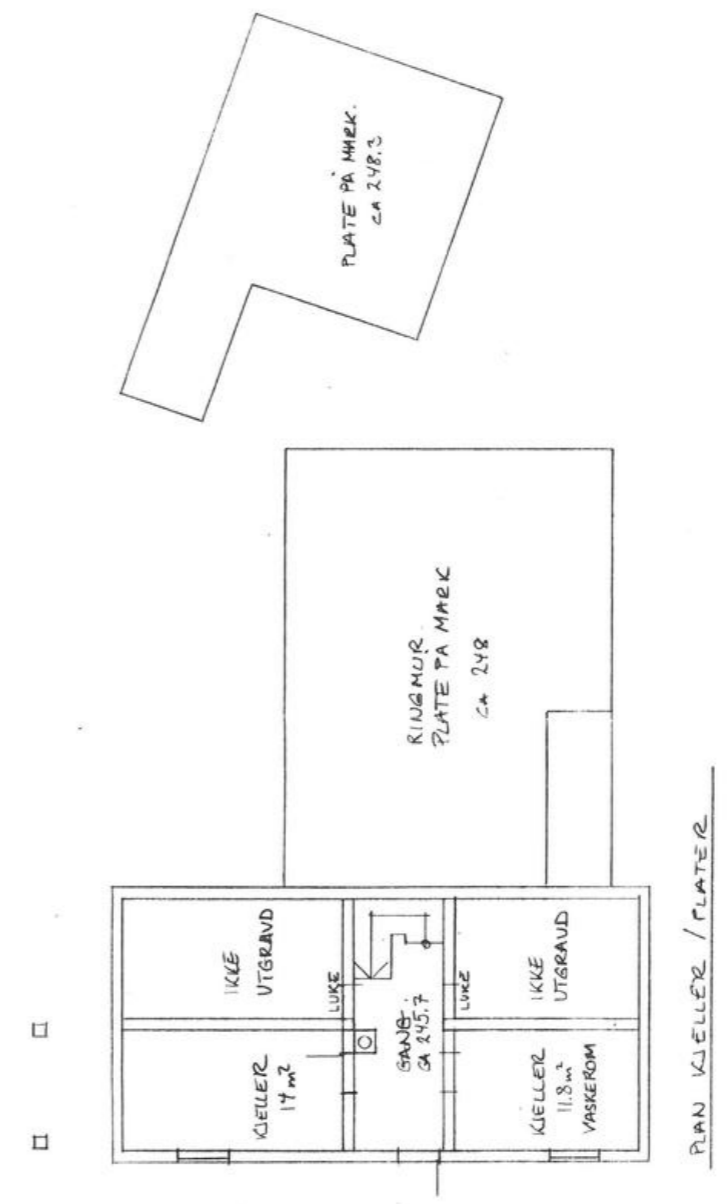
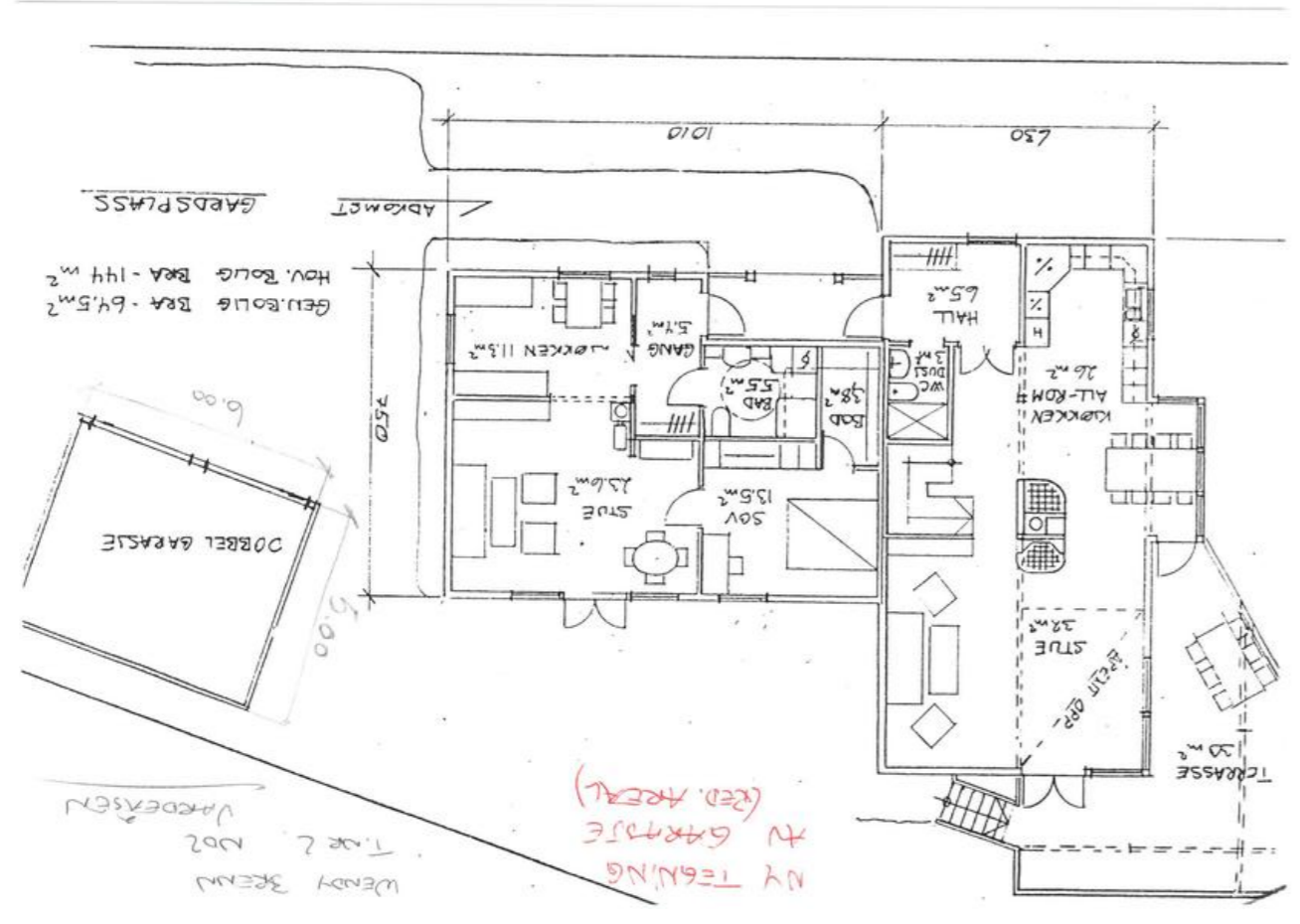
Signed by:

Are Bredesen  
Line Todal

06/06-2026  
12:42:58  
06/06-2026  
12:49:35

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High





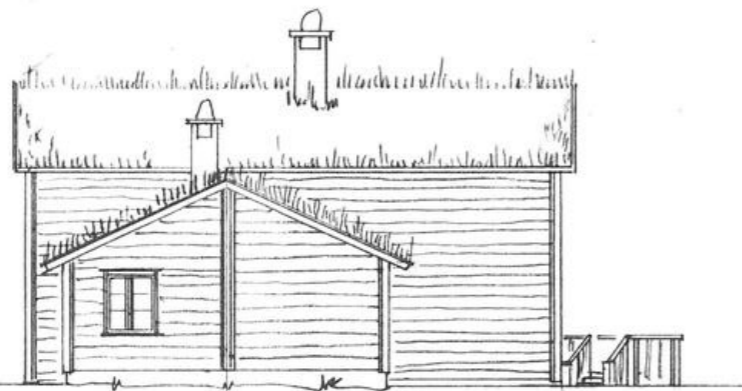
SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 30 III  
 Sak nr. 529 / 19 94

Wendy Brenn  
 25/8-94  
 1:100 EA

Sivilarkitekt MNAL  
**Erik Ask**  
 ARKITEKTBYRÅ  
 ASK & ASK  
 Arkitektkontor AS  
 Tlf. 63 99 18 20 Fax. 63 99 23 30



FASADE SYD

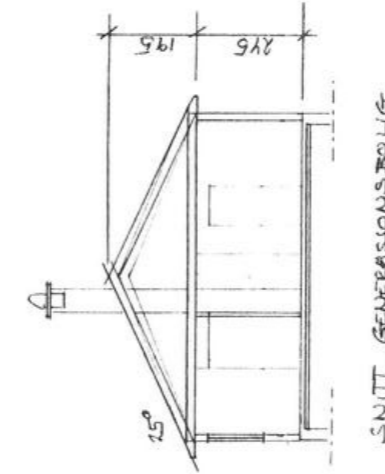


FASADE NORD

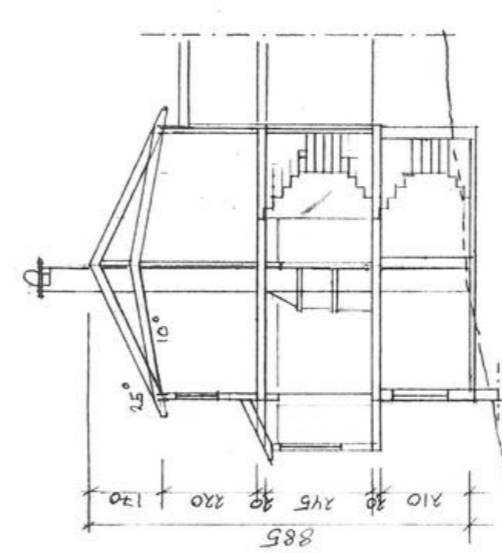
SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 52  
 Sak nr. 529/19 94

Wendy Brenn  
 25/8-94  
 1:100 EA

Sivilarkitekt MNAL  
**Erik Ask**  
 ARKITEKTGRUPPA  
 Askunet kompetansesenter, 2022 Gjerdrum  
 Tlf. 63 99 18 20 Fax. 63 99 23 30



SNITT GJERDRUMSVEIEN

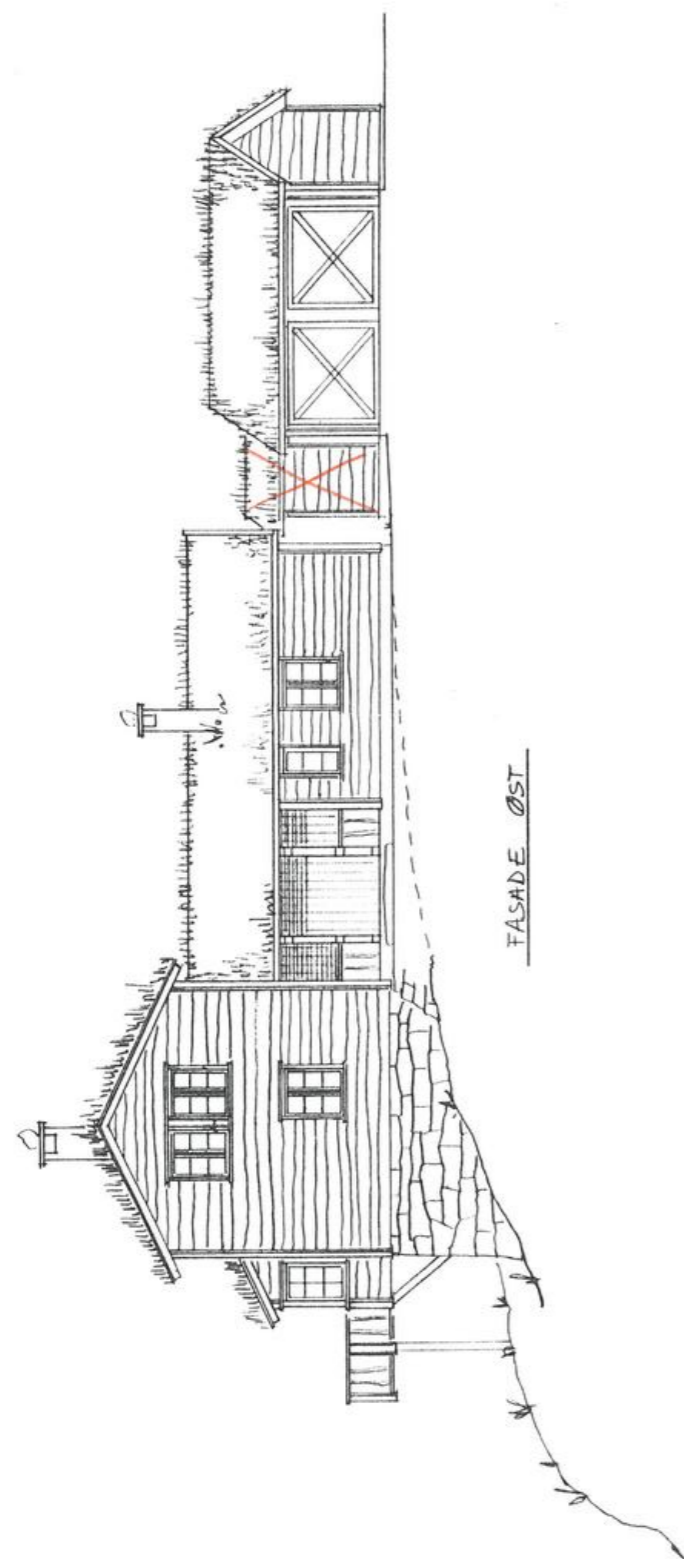


SNITT HOVEDHUS

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 4  
 Sak nr. 529/19 94

Sivilarkitekt MNAL  
**Erik Ask**  
 ARKITEKTGRUPPA  
 Askunet kompetansesenter, 2022 Gjerdrum  
 Tlf. 63 99 18 20 Fax. 63 99 23 30

Wendy Brenn  
 25/8-94  
 1:100 EA

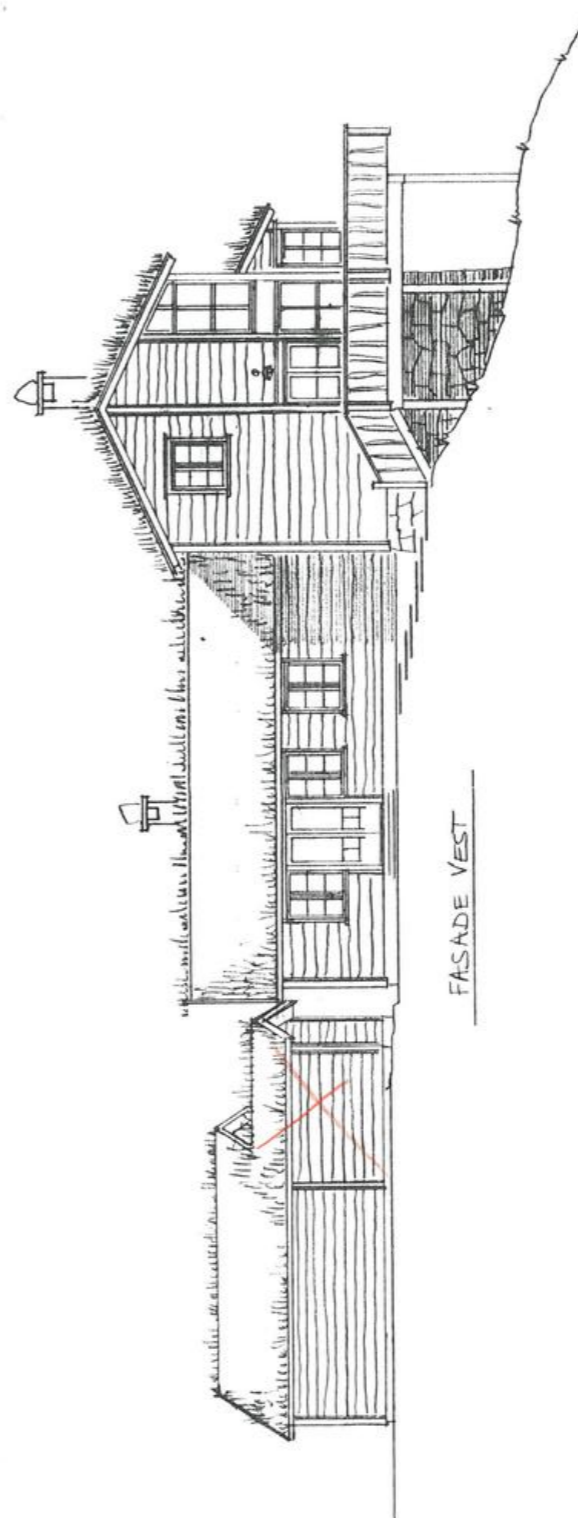


FASADE ØST

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 5  
 Sak nr. 529/19 94

Wendy BRENN  
 25/8-94  
 1:100 EA

Sivilarkitekt MNAL  
**Erik Ask**  
 ARKITEKTBYGGROPPA  
 Arkitektkompaniester, 2022 Gjerdum  
 Tlf. 63 99 15 20 Fax. 63 99 15 30



FASADE VEST

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr. 5  
 Sak nr. 529/19 94

Wendy BRENN  
 25/8-94  
 1:100 EA

Sivilarkitekt MNAL  
**Erik Ask**  
 ARKITEKTBYGGROPPA  
 Arkitektkompaniester, 2022 Gjerdum  
 Tlf. 63 99 15 20 Fax. 63 99 15 30





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

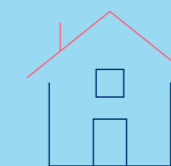
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Vardeknausen 17, 2020 SKEDSMOKORSET. Gnr. 58, bnr. 329, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260168  
Megler: Edvard Nyberg, mobil: 95476994, e-post: en@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



**Edvard Nyberg**

Partner/Eiendomsmegler

954 76 994

en@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no