

PROAKTIV



Flott familiebolig på
Vardeåsen med gode
kvaliteter

Barnevennlig og attraktivt
nabolag på Skedsmokorset

VARDEFOTEN 73



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: Vardefoten 73, 2020
SKEDSMOKORSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 58, bnr. 194, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 181.490,-

Totalpris: 6.681.490,-

Kommunale avgifter: 23.318,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1993

Soverom: 4

BRA: 142 m²

BRA-i: 119 m²

Garasje/Parkering: Parkering i integrert
garasje og på egen, gruset gårdsplass.

Tomt: 372.7 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	20	26
Fasade/ute	Entré	Stue/kjøkken	Bad og wc
28	34	38	46
Soverom	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
82			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

“Jeg har hatt en fantastisk opplevelse gjennom hele prosessen. Hva kan man si når salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

“Vi er svært fornøyde med Proaktiv. Jonas var profesjonell med tydelig lang erfaring. Han var veldig serviceminded og hadde rask responstid på våre spørsmål. Alt gikk etter boka.”

Jim Yngvard Klar

“Flinke rådgivere, behagelig å samarbeide med, svært god oppfølging.”

Ingjerd Bergljot Owren

“Ingen problemer i noen av leddene og kjempepluss at megler var med på overtakelse av bolig etter salg.”

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjøer Heimstad

“Fra A - Å gikk alt som smurt.”

“Første møte med den som skal selge boligen, er meget avgjørende ved valg av megler. For meg var det avgjørende å finne en megler som var «sulten» på oppdraget og som hadde en ryddig gjennomgang av prosessen og en høflig fremtoning. En megler som man kan kjenne seg trygg på at virkelig vil gjøre sitt beste for akkurat meg! Det fant jeg i megleren Jonas Kindgren. Fra A - Å gikk alt «som smurt.”

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

“Er veldig fornøyd med Jonas som megler, han stiller opp når som helst på døgnet, svarer til enhver tid og gjør det han lover. Kommer til å anbefale Proaktiv videre til venner og familie. Vil også komme til å benytte meg av deres tjenester igjen ved eventuell salg/kjøp.”

Anders Christopher Kjørlien

“Fikk god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen av en blid og hyggelig megler!”

Kristian Strømsaas

“Dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i”

“Proaktiv eiendom og deres meglere oppfattes som meget dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i. Vår megler Jonas Kindgren var fantastisk fra første stund. Meget god og ryddig oppfølging.”

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

“Vi er svært fornøyd med Proaktiv og Jonas. Han fremsto som svært hjelpsom, tilgjengelig, kunnskapsrik og hyggelig gjennom hele prosessen. Han fremstår som engasjert og var jevnt over godt forberedt. Bruker ham mer enn gjerne igjen, og kan varmt anbefale ham til andre.”

Sandra Sandness Kayri

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

**Partner/Eiendomsmegler
MNEF:** Jonas Kindgren



Jonas Kindgren
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 400 08 836
E-post: jk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

VARDEFOTEN 73

Jonas Kindgren er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Oslo. Han har 20 års erfaring med salg og salgsledelse i ulike bransjer og brenner for meglerfaget.

Jonas gir alltid det lille ekstra for sine kunder, og det er noe de raskt legger merke til.

Verdiskapning i alle ledd er ikke bare et ønske, men et løfte han gir sine kunder. Han er en dedikert og ryddig megler som skaper trygghet gjennom hele prosessen. Han står på tidlig og sent for at sluttresultatet skal bli optimalt for alle involverte parter – hver eneste gang.

Velger du Jonas får du en megler som ikke satser på flaks og tilfeldigheter, men som bruker kompetansen sin til å finne rett kjøper til din bolig.

Familievennlig på Vardeåsen - romslig og flott enebolig i Vardefoten 73 med gode og påkostede kvaliteter.

Familievennlig på Vardeåsen - romslig og flott enebolig i Vardefoten 73 med gode og påkostede kvaliteter. Her får du sydvendt uteplass med terrasse og hage, balkong med morgensol, integrert garasje og romslig gårdsplass.

Optimal planløsning med god plass til familien - totalt 4 soverom, fresht bad fra 2021, separat toalett fra 2025, oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer og en lun og koselig stue.

I tillegg er det gode lagringsmuligheter i skap, kott og boder. Påbygd inngangsparti m/veranda samt garasje fra 2004.

Huset ligger fint til på feltet med fotballøkke, lekeplasser og mange barn i gata. Kort avstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, innholdsrike Skedsmo senter, buss og helårs turterreng i Tæruddalen. Enkel adkomst ut til E6-aksen for en smidig pendlerhverdag.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Jonas Kindgren

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / Område: Skedsmokorset | Vardeåsen

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

Vardefoten 73 ligger i et attraktivt og svært barnevennlig boligområde på Vardeåsen på Skedsmokorset, sentralt plassert midt mellom Oslo og Gardermoen. Her trenger du ikke å velge - flotte turstier og rekreasjonsmuligheter finner du like utenfor inngangsdøren samtidig som det er kort vei til de daglige gjøremålene.

Bor du her har du nærhet til alt av daglige servicetilbud i eget nærområde og videre et mangfold av forretninger og servicetilbud både på Strømmen og i Lillestrøm. Skedsmo Senter ligger ca. 5 minutter unna 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, flere restauranter og klesbutikker. Til den daglige handelen har du



OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeveien Linje 360	3 min	0.2 km
Frogner stasjon Linje R13	6 min	4.1 km
Oslo Gardermoen	20 min	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	25.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset PostNord	19 min	1.7 km
Kiwi Fjellbo PostNord	20 min	1.8 km

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	22 min
Vitusapotek Skedsmokorset	20 min

SPORT

Vardeåsen lekeplass	2 min	
Vardeåsen Nærmiljøsent Ballspill	4 min	0.4 km
Fresh Fitness Skedsmokorset	10 min	
Avancia Sport Center Skedsmokorset	14 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vardeåsen Skole - Lillestrøm Kom...	4 min
Heidenreich Sentrallager	3 min



både Meny, Kiwi og Rema 1000 (Både i Prost Stabels vei og Furuveien).

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort avstand til det gode sentrumsliv i Lillestrøm. Her har du 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, Republic og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 10 minutter.

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 not Ringdalshytta er også fin i sommerhalvåret, og ligger ca. 5 minutters kjøring fra eiendommen. 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. For de med barn er det kort vei til flere skoler og barnehager. Det er blant annet kort gå avstand til Varden barnehage. Korshagen og Tæruddalen barnehage ligger også i nærheten med flotte turområder og natur i gangavstand. Vardeåsen skole for 1-4 klasse ligger kun 550 meter fra boligen. Videre er det kort avstand til landlige Åsenhagen barneskole med trinn fra 1-7.klasse og SFO-ordning. For elever på ungdomstrinnet finnes Tæruddalen ungdomsskole ca. 3,7 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 4 min gange fra boligen finner du nærmeste bussholdeplass, Vardeveien (buss 360, 3131 og 3175). Fra Lillestrøm stasjon er det hyppige togavganger til Oslo s med en reisetid på kun 10 minutter. Fra Vardeveien er det god adkomst til E6, 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.

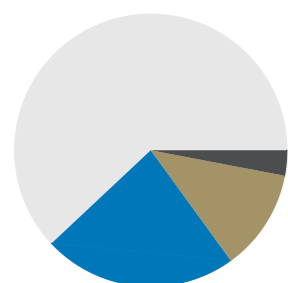
Bebyggelse

Barnevennlig nabolag bestående primært av eneboliger og småhusbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



62% enebolig
12% rekkehus
23% blokk
3% annet

SKOLER

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	4 min 0,4 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	16 min 1,4 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	6 min 2,9 km
Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	6 min 3,9 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	7 min 3,5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 8,7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 9,1 km

BARNEHAGER

Vardeåsen barnehage (1-6 år) 68 barn	4 min 0,4 km
Romerike barnehage Varden (0-5 år) 53 barn	11 min 0,8 km
Sorknes barnehage (0-5 år) 49 barn	13 min 1,2 km







FLOTT UTEPLASS VENDT MOT SOLRIKE SYD

Romslig, inngjerdet uteplass med terrasse og hage vendt mot solrike syd. Uteplassen har adkomst fra stue/kjøkken i inngangsetasjen, og er et flott utested for hele familien. Terrassen måler ca. 47 kvm og har plass til forskjellige soner. I hagen er det plass til lek og rekreasjon.





VERANDA UTENFOR
DET ENE
SOVEROMMET OPPE

GARASJE OG
VINDFANG ER TILBYGD
I CA. 2004.



VELKOMMEN INN

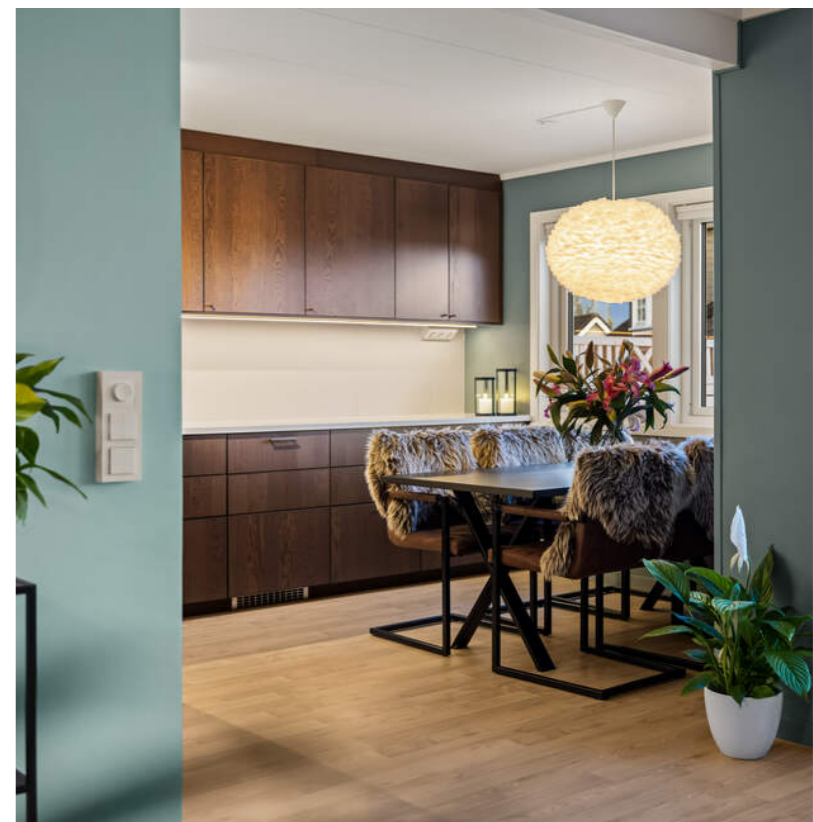
Eneboligen har adkomst via en romslig, flislagt entré med lysmalte panelvegger og gulvfliser som tåler mye trafikk. God plass til smarte oppbevaringssystemer i entreen, og ytterligere lagringsplass i gangen og under trappen.

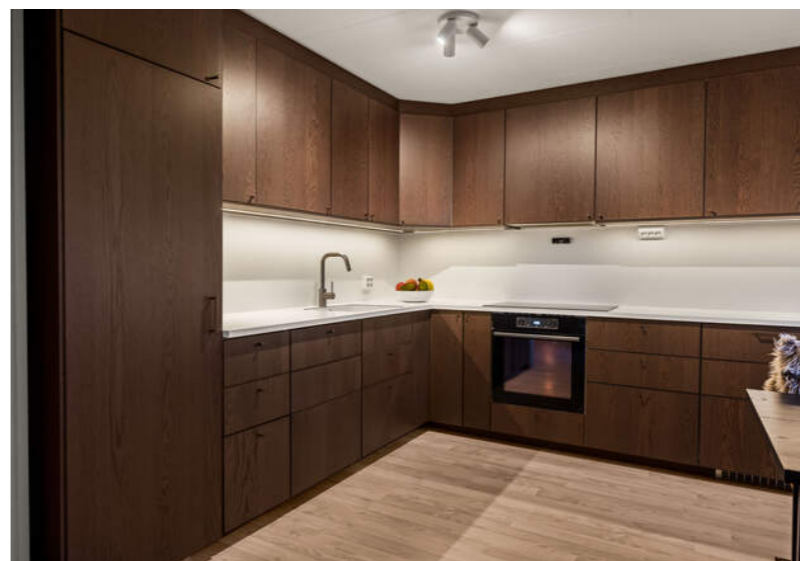




STUE OG KJØKKEN

Lunt og romslig allrom med stue og kjøkken i åpen løsning, men likevel i definerte soner. Gulvet er dekket av laminat og veggene er malt i moderne fargetoner. De store vinduene sikrer rikelig med daglys og det er dør ut til uteområdet. Varmepumpe (2023) på vegg er etablert. God plass til en avslappende sofalounge med TV i stuen, mens spisebordet finner sin naturlige plassering ved kjøkkenet.





STILRENT OG TIDSRIKTIG

Stilrent og tidsriktig kjøkken, innredet med mørke, glatte fronter og lys, laminert benkeplate som skaper en naturlig kontrast. Vinduer på kjøkkenet ble skiftet i 2025. Pent utført med innredning helt opp til taket, minimalistiske håndtak og integrerte hvitevarer som skaper en helhetlig og ryddig uttrykk. Integreert ovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Videre er det nedfelt kum, belysning under overskapene og godt med stikkontakter som gjør bakingen og kokkeleringen enklere. Kjøkkenfronter og deler av kjøkkeninnredning er fra 2025.







NYTT TOALETTRUM OPPE

I 2. etasje ved soveromsavdelingen ligger et separat toalettrom fra 2205. Rommet har lysmalte panelvegger, laminatgulv og innredning med vegghengt toalett og servant.



BAD/VASKEROM I 1. ETASJE

Rålekkert og moderne bad i hovedetasjen med adkomst fra gangen. Badet har 60x60 flis på gulvet med underliggende varme, 60x60 flis på veggene og malt himling med diskret downlightsbelysning. Det er også lys- og luftemuligheter fra vinduet som er plassert på kortveggen. Frostet glass. Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, dusj med innfellbare dører og servant nedfelt i skuffeseksjon. Skuffeseksjonen har hvite, glatte fronter og grepsfri list. Stort, rundt speil med touch-belysning over servanten. Det er også veggskap for ekstra oppbevaringsplass til baderomsartiklene. Opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden.



FAMILIEVENNLIG
ENEBOLIG MED FIRE
SOVEROM, FORDELT
PÅ TO PLAN.







GODE LAGRINGSMULIGHETER

Svært gode lagringsmuligheter i 2. etasje med flere kott/boder.



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i integrert garasje og på egen, gruset gårdsplass.

Tomtestørrelse

372 m²

Beskrivelse av tomt

Romslig, inngjerdet uteplass med terrasse og hage vendt mot solrike syd. Uteplassen har adkomst fra stue/kjøkken i inngangsetasjen, og er et flott utested for hele familien. Terrassen måler ca. 47 kvm og har plass til forskjellige soner. I hagen er det plass til lek og rekreasjon. Ytterligere en uteplass i 2. etasje med adkomst fra det ene soverommet. En nordvendt veranda på ca. 6 kvm med plass til en koselig, liten sittegruppe.

Gruset gårdsplass i front med plass til flere kjøretøy. Det er også integrert garasje ved siden av inngangspartiet. Huset ble malt utvendig i 2025.

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, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 11 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Toalettrom: Rommet mangler avtrekk.

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga. treplattning.
- Treplattning: Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga teppe.

- Veranda: Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

- Vinduer og dører: Balkongdør i 2. etasje er noe fuktskadet.

Enkelte vinduer subber noe i karm. Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige dører og vinduer.

- Renner og nedløp: Det er enkelte små skader i renner og nedløp. Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.

- Skorstein over tak: Det er registrert noe slitasje og overflaterust i pipebeslag.

- Takteking: Takstein er noe mosegrodd. Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på

opprinnelige avløpsrør er nådd.

- Ventilasjon: Over halvparten av forventet levetid på ventilasjonsanlegg er nådd.

- Våtrom: Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene.

- Overflater innvendige gulv: Det registreres "bom"/løse fliser (mangelfull heft mot underlag) i gulvfliser i vindfang. Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv på ett soverom.

Obs;

- Det er for store åpninger i trapperekverk.

- Det mangler håndløpere i trapp.

- Det er ikke montert snøfangere.

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 bygningsakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningsakkyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Fredag, 1. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2025. Lagt opp vann og klosett i 2.etg.

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

2025. Malt huset utvendig.

2025. Byttet vinduer på kjøkken.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2025. Vennetjeneste fra elektriker Geir Nyland.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

2025. Ny wc og bad i 2.etg.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? 2023. Monter ny varmepumpe.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Fjernet peisovn i stue.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

2023. Bygd om loftstue til soverom.

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende:

1. etasje: vindfang, trappegang, bad, to soverom og stue/kjøkken.

2. etasje: trappegang, toalettrom, boder og to soverom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 85 kvm

Total BRA: 85 kvm

2. etasje

BRA-i: 34 kvm

Total BRA: 34 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 47 kvm

2. etasje: 6 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 23 kvm

Total BRA: 23 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.

Ikke målbare arealer

2. etasje har et gulvareal på ca. 50 kvm. 16 kvm er ikke målbart. Bod og toalettrom er ikke målbart areal, da rommene har en for lav fri høyde.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré:

Eneboligen har adkomst via en romslig, flislagt entré med lysmalte panelvegger og gulvfliser som tåler mye trafikk. God plass til smarte oppbevaringssystemer i entreen, og ytterligere lagringsplass i gangen og under trappen.

Stue og kjøkken:

Lunt og romslig allrom med stue og kjøkken i åpen løsning, men likevel i definerte soner. Gulvet er dekket av laminat og veggene er malt i moderne fargetoner. De store vinduene sikrer rikelig med daglys og det er dør ut til uteområdet. Varmepumpe (2023) på veggen er etablert. God plass til en avslappende sofalounge med TV i stuen, mens spisebordet finner sin naturlige plassering ved kjøkkenet.

Stilrent og tidsriktig kjøkken, innredet med mørke, glatte fronter og lys, laminert benkeplate som skaper en naturlig kontrast. Vinduer på kjøkkenet ble skiftet i 2025. Pent utført



med innredning helt opp til taket, minimalistiske håndtak og integrerte hvitevarer som skaper en helhetlig og ryddig uttrykk. Integrert ovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Videre er det nedfelt kum, belysning under overskapene og godt med stikkontakter som gjør bakingen og kokkeleringen enklere. Kjøkkenfronter og deler av kjøkkeninnredning er fra 2025.

Bad og toalettrom:

Rålekkert og moderne bad i hovedetasjen med adkomst fra gangen. Badet har 60x60 flis på gulvet med underliggende varme, 60x60 flis på veggene og malt himling med diskret downlightsbelysning. Det er også lys- og luftmuligheter fra vinduet som er plassert på kortveggen. Frostet glass. Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, dusj med innfellbare dører og servant nedfelt i skuffeseksjon. Skuffeseksjonen har hvite, glatte fronter og grepsfri list. Stort, rundt speil med touch-belysning over servanten. Det er også veggskap for ekstra oppbevaringsplass til baderomsartiklene. Opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden.

I 2. etasje ved soveromsavdelingen ligger et separat toalettrom fra 2205. Rommet har lysmalte panelvegger, laminatgulv og innredning med vegghengt toalett og servant.

Soverom:

Eneboligen er meget familievennlig med hele fire soverom, fordelt på to plan. I 1. etasje ligger to soverom, og i øverste etasje ligger også to soverom - det ene med utgang til verandaen. Alle rommene har plass til seng, nattbord og

garderobeskap. Svært gode lagringsmuligheter i 2. etasje med flere kott/boder.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Varmekabler på bad.
- Varmepumpe (luft/luft) fra 2023.

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

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Hvitevarer

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

Info strømforbruk

13750 kWh pr. år



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.310.649,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.242.596,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for kommunale avgifter i 2025. 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.

Kommunale avgifter

23.318,- for 2025

Info formuesverdi

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.

Dette 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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan [1] og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 13.01.1994. Det foreligger akseptert melding om tiltak - garasje, datert

13.05.2004.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasje.

Bod i 1. etg er tatt i bruk som del av soverom. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/58/194:

24.01.1994 - Dokumentnr: 1274 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Kort fortalt: Gir kommunen rett til å anlegge og vedlikeholde vann, kloakk, og strømledninger over eiendommen. Det må ikke uten samtykke fra kommunen bedrives handels, håndverks, eller industrivirksomhet. Trær på eiendommen skal i størst mulig utstrekning bevares, slik at karakteren på området ikke endres.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger -

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.

I flg kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område under opprinnelig marin grense (gjelder for store deler av Lillestrøm kommune). Der det finnes marin leire kan det også finnes kvikkleire i noen tilfeller. Eiendommen er registrert å ligge i faresone for kvikkleireskred.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig 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 kjøpere 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 krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere 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 gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

162 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

181 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 681 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Kjerneinformasjon

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 overtagelse 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 bygningssakkyndiges 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 avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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 el- 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.

Kjerneinformasjon

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

John Henriksrud
Elisabeth Henriksrud

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjerneinformasjon

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 13. januar 1994

Grunnboksdato

Tirsdag, 14. april 2026

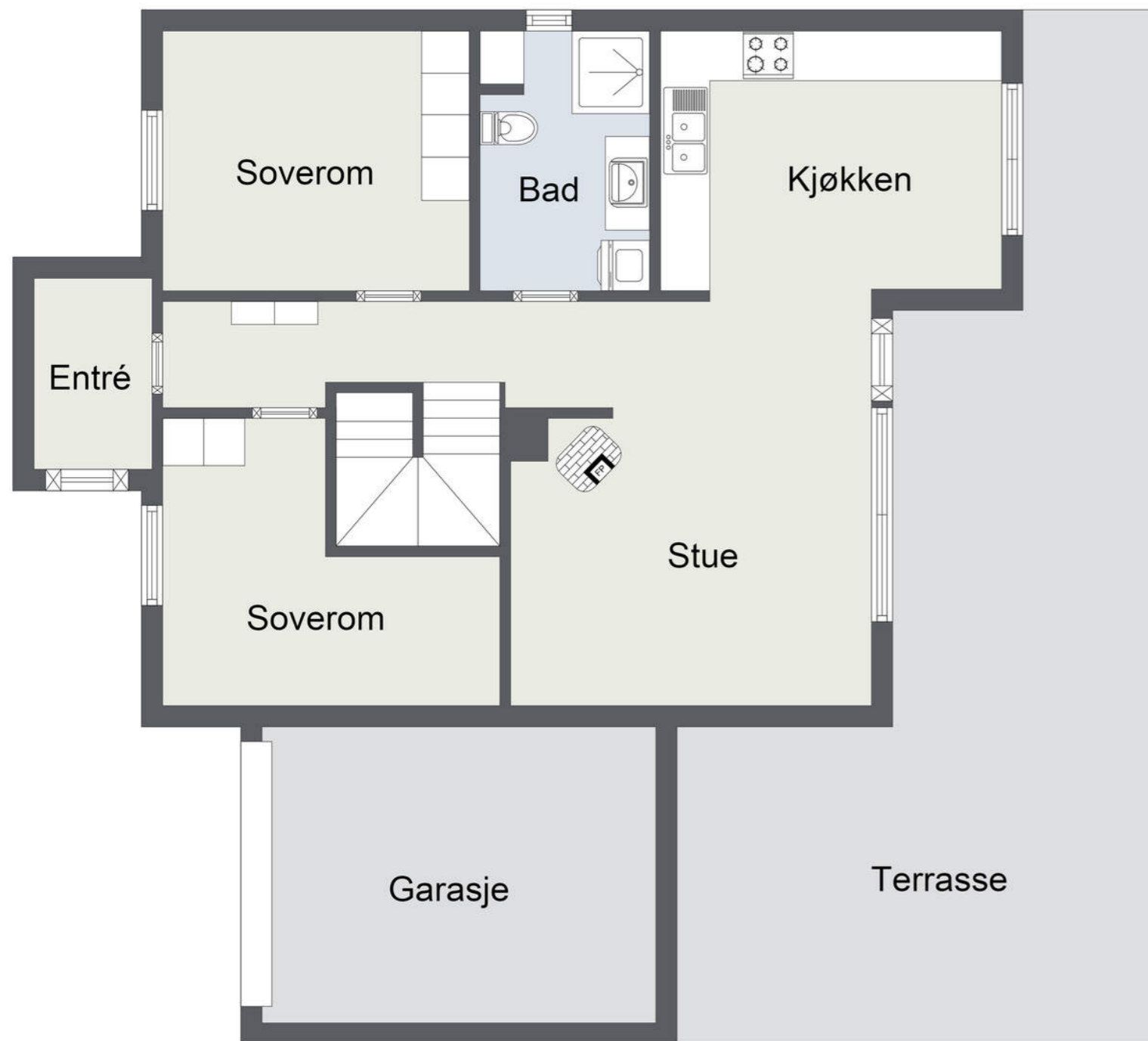
Eiendomsskatt

698,- for 2026

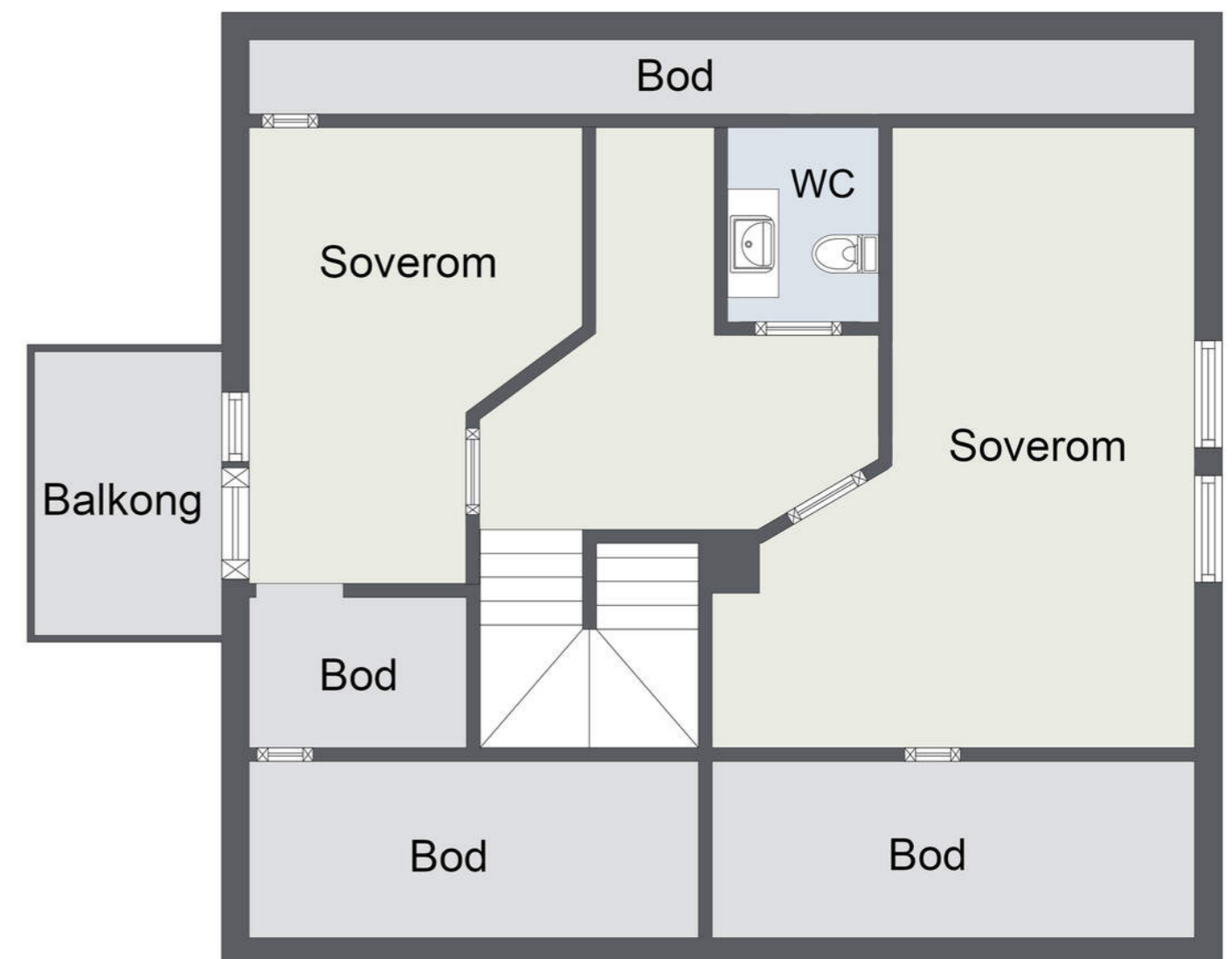
Dato salgsoppgave
4.5.2026



Vardefoten 73
1. etasje



Vardefoten 73
2. etasje



VEDLEGG

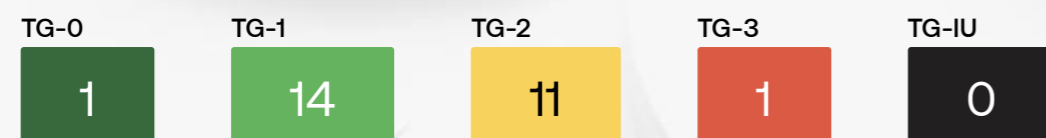


Vardefoten 73 2020 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1993
BRA: 142 m²
BRA-i: 119 m²
Rapportdato: 1.5.2026 (Gyldig til 1.5.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 58 BNR: 194

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Vardefoten 73
2020 Skedsmokorset

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42419>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	Rommet mangler avtrekk.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattning.
Balkong, terrasse, plattning: Treplattning	Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga teppe.
Balkong, terrasse, plattning: Veranda	Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.
Vinduer og dører	Balkongdør i 2. etasje er noe fuktskadet. Enkelte vinduer subber noe i karm. Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige dører og vinduer.
Renner og nedløp	Det er enkelte små skader i renner og nedløp. Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.
Skorstein over tak	Det er registrert noe slitasje og overflaterust i pipebeslag.
Taktekking	Takstein er noe mosegrodd. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Ventilasjon	Over halvparten av forventet levetid på ventilasjonsanlegg er nådd.
Våtrom - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene.
Overflater på innvendige gulv	Det registreres "bom"/løse fliser (mangelfull heft mot underlag) i gulvfliser i vindfang. Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv på ett soverom.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

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

Det er for store åpninger i trapperekkerverk.
Det mangler håndløpere i trapp.
Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales at åpninger i trapperekkerverk gjøres mindre eller tettes, samt å etablere håndløpere i trapp.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for snø- og isras mot personer, kjøretøy og bygningsdeler ved ferdsel under takfall. Forholdet anses ikke å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå.
Det anbefales å vurdere montering av snøfanger der det er ferdsel under tak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.4.2026

Rapportdato
15.2026

Hjemmelshavere

Navn: Elisabeth Henriksrud
Navn: John Henriksrud

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten
Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS
Tittel: Tømrermester
Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind

Telefon: 41624600
Epost: roy@bekkesletten.no
Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.

Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Vardefoten 73, 2020 Skedsmokorset

Kommunen: 3205 Gårdsnr: 58 Bruksnr: 194 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1993
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Liggende panel på fasader. Saltak i treverk, teknet med betongstein. Etasjeskille er trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse
Ca. Garasje og vindfang.
2004

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	85 Romfordeling: Vindfang, trappegang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,36 m - ca 2,38 m.	23 Romfordeling: Garasje.	0	47
2. etasje	34	34 Romfordeling: Trappegang og 2 soverom. Skråtak. Himlingshøyde er ca 1,00 m - ca 2,32 m.	0	0	6
Totalt m²	142	119	23	0	53

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	50	34	16
Totalt m²	50	34	16

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger. Utover ovennevnte areal er det: Bod og toalettrom. Ikke målbart areal, da rommene har en for lav fri høyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering TG-2	
Terreng inn mot bolig er relativt flatt. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende terrengfall inn mot bolig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1	
Det er enkelte riss/små sprekker i garasjeggulv.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Treplattung

Type	Platting
Treplattung med teppe. Størrelse ca 47 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga teppe, noe som gir begrenset kontroll av underliggende trekonstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende treplattung.

6.4 Balkong, terrasse, plattung: Veranda

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 6 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Veranda er fra ca 2004.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plattung TG-2	
Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, noe som medfører begrenset mulighet til å vurdere tilstand og tetthet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere undersøkelser av tekking og tilhørende konstruksjon for å avklare tilstand, tetthet og restlevetid, samt for å avdekke eventuell fuktpåvirkning eller utettheter i underliggende konstruksjoner.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Leddport med elektrisk portåpner. Malt boddør med trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 vinduer er fra 2025. Leddport er fra ca 2004. Malt boddør er fra ca 2004.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-2	
Balkongdør i 2. etasje er noe fuktskadet. Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt. Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige dører og vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte vinduer anbefales justert. Det bør påregnes utskiftinger av opprinnelige dører og vinduer på sikt.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Panel ble sist overflatebehandlet i 2025.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Garasje og vindfang er tilbygd i ca 2004.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-1	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Garasje og vindfang er tilbygd i ca 2004.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det er enkelte små skader i renner og nedløp. Skader i renner og nedløp kan føre til utilstrekkelig bortledning av vann og risiko for fuktskader. Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av renner og nedløp bør ses i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
Pipe er beslått. Det er registrert noe slitasje og overflaterust i pipebeslag. Forholdet vurderes som begynnende korrosjon og kan medføre redusert levetid for beslagene. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere fremtidig vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere fremtidig vedlikehold.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Kott i knevegger er inspisert fra luke grunnet begrenset tilgjengelighet. Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes.	

6.10 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Garasje og vindfang er tilbygd i ca 2004.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekingen. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mosegrodde overflater anbefales rengjort.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator.	
Kjøkkenfronter og deler av kjøkkeninnredning er fra 2025.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6:12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er for store åpninger i trapperekker. Det mangler håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales at åpninger i trapperekker gjøres mindre eller tettes, samt å etablere håndløpere i trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfangere. Manglende snøfangere øker risikoen for snø- og isras mot personer, kjøretøy og bygningsdeler ved ferdsel under takfall. Forholdet anses ikke å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er ferdsel under tak.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6:13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Ingen
Det er etablert tilluft, men det er ikke montert avtrekk. Toalettrom med servant, servantskap og veggmontert wc. Toalettrommet er fra 2025.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet mangler avtrekk, noe som medfører vesentlig redusert luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig innelima.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere en elektrisk vifte på toalettrom.	
Kostnadsestimert	Under 20 000

6:14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør fra toalett er fra 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er fra 2021. Vannrør til toalett er fra 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 63 Amp. 10 kurser. Jordfeilbryter.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.	

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft/luft).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er fra 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har ikke vært service på varmepumpen. For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1

6.18 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bad	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på ventilasjonsanlegg er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	

6.20 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å etablere dreneringshull fra innebygd wc sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var eksisterende hull i vegg fra tilstøtende rom mot våtsone.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon fra entreprenør er fremvist.	

6.21 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	
Oppsummering	TG-1

6.22 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Laminat, furugulv og fliser.	
Oppsummering	TG-2
Det registreres "bom"/løse fliser (mangelfull heft mot underlag) i gulvfliser i vindfang. Forholdet kan medføre økt risiko for løsning og sprekkdannelse i flere flisfuger. Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv på ett soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte laminatgulv på ett soverom.	

6.23 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater, malt strie, malte plater og malt panel.	
Oppsummering	TG-1

6.24 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malt panel og takess.	
Oppsummering	TG-1

6.25 El. varme

Beskrivelse	
Det er varmekabler i vindfang og på bad. Panelovner.	

6.26 El. billader

Beskrivelse	
Det er montert el. billader i garasje.	

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Vardefoten 73, 2020 SKEDSMOKORSET

20 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vardefoten 73	Vardefoten 73	

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?

07.2023

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 og 9mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Henriksrud, John

Selger

Henriksrud, Elisabeth

Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp vann og klosett i 2etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Strømmen Keramiske

2.1.6 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

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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt huset utvendig.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 2



4.2.2 **Årstall**
2025

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

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet vinduer på kjøkken

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bjørn Tommy Bergstad

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

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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
2025

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

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Vennetjeneste fra elektriker Geir Nyland

Rør

Side 3



11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2025

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny wc og bad i 2.etg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Strømmen Keramiske

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

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2023

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

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Monter ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ac senteret

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 4

 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet peisovn i stue.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 søknadspliktige tiltak?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

 Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2023

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 5



Bygd om loftstue til soverom

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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

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 74600050

Side 6


Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
John Odde Henriksrud	2026-04-20	Elisabeth Henriksrud	2026-04-28

Identification

 John Odde Henriksrud

Identification

 Elisabeth Henriksrud



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SKEDSMO KOMMUNE

TOM WESTVANG
C/O BLOCK WATNE A/S
HVAMSTUBBEN 14
2013 SKJETTEN

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidets art: Enebolig B.sak nr.: 485/93

Byggherre: Tom Westvang

Byggeadr.: Vardefoten 73 G.nr: 58 B.nr:194

Byggets grunnflate: 80 m² Ant.etg: 2 Ant. leil.: 1


Bruksareal: 105 m² Brutto gulvareal: ----- m²

Tatt i bruk: 12.12.93

ANMERKNINGER:

- Loftet er ikke innredet, før dette arbeidet starter må ansvarshavende for tømrer og sanitærarbeidene være godkjent av Bygnings- og kontrollsjefen.
 - TV-kontroll av pipa er foretatt uten at det er funnet noen feil, men beslaget over tak var ikke montert.
 - Husnummer skilt er ikke montert.
 - Utvendig planerings arbeider igjennstår.
- GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 1 ÅR FRA DATO.**

Skedsmo Bygningsråd, den .13.01.94


Svein Bångsund
Bygningssjef


Avdelingsingeniør

Kopi til: Brannsjefen
Helsesjefen
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende
Sanitærinstallatør

Postadr:
Postboks 313,
2001 Lillestrøm


Besøksadr:
Jonas Liesgt. 18,
2000 Lillestrøm

Sentralbord:
(06) 89 01 00

Telefax:
(06) 89 05 90

Bankgiro:
7101.05.02572

Postgiro:
0805 5348503

 **SKEDSMO KOMMUNE**
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Arild Nilsen
Vardefoten 73
2020 SKEDSMOKORSET

Deres ref: Arild Nilsen Vår ref: 2004/2666-0 Saksbeh: Trine Rathe, 66938415 Arkivkode: 58/194 Dato: 13.05.2004

Delegert sak - utv.saksnr. 04/22

Vardefoten 73 - Akseptert melding om tiltak - Garasje

Melding om byggetiltak, jf pbl § 86 a.

TILTAK: Mindre byggarb., bolig – Garasje
TILTAKETS ADRESSE: Vardefoten 73, 2020 SKEDSMOKORSET
EIENDOM: Gnr 58 bnr 194 i Skedsmo
MELDER: Arild Nilsen, Vardefoten 73, 2020 SKEDSMOKORSET
TILTAKSHAVER: Arild Nilsen, Vardefoten 73, 2020 SKEDSMOKORSET
BRA (NS 3940): 24,5 m²

VEDTAK

Søknad om dispensasjon innvilges.

Meldingen aksepteres.

Tiltakshaver har ansvaret for tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

- Alle bygningsdeler mindre enn 8 m fra nabobygning skal utføres etter kravene til brannklasse EI 30, jfr. saksutredningen pkt. 3.1.
- Behandlingsgebyr skal betales, jfr. saksutredningen pkt. 3.2.

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.

Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

1213/2004 Side 1

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:
Melding om byggetiltak etter pbl § 86 a, innregistrert 28.04.04. Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg. Ved meldingen følger søknad om dispensasjon etter pbl § 7 fra pbl § 70.2 (avstand til nabobygning) og tillatt grad av utnyttning som gitt i gjeldende reguleringsplan.

Referanse:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 174/87.
- Tidligere meldinger om oppføring av garasje i området.

2. Tiltak:
Tiltaket gjelder oppføring av garasje som tilbygg til bolig, vist på situasjonskart og tegninger mottatt 28.04.04.

Eier av gnr 58, bnr 193 har samtykket i at garasje oppføres i en avstand på 0,5 m fra felles eiendomsgrense. Avstanden er imidlertid økt til 1,0 m.

Alle bygningsdeler mindre enn 8 m fra nabobygning vil utføres etter kravene til brannklasse EI 30. Søknad om dispensasjon for plassering 5,10 m fra nabobygning er derfor ikke nødvendig og vil ikke bli behandlet.

Det søkes samtidig om dispensasjon fra reguleringsplanens fastsatte utnyttelsesgrad på 25%. Omsøkte garasje vil føre til en utnyttelsesgrad på 30,5%. Omsøkte garasje er plassert som vist i bebyggelsesplanen for området, og dette oppfattes som den mest hensiktsmessige plasseringen. Det er dessuten godkjent og oppført flere liknende garasjer i området.

Ut over dette anses vilkårene for behandling etter pbl § 86 a oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK § 19 anses å være tilfredsstillende.

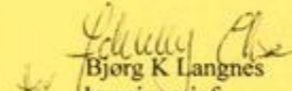
3. Spesielle vilkår:

3.1 Alle bygningsdeler mindre enn 8 m fra nabobygning skal utføres etter kravene til brannklasse EI 30.

3.2 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:
- pkt 7, Søknad om dispensasjon
- pkt 1.2.2 Tiltak etter pbl § 86 a. Areal (tiltaksdel) – BRA 24,5 m².
Jfr. Gebyrregulativ 2004 for byggesaksbehandling i kommunen. Gebyret skal være betalt innen forfallsdato.

4. Konklusjon:
Søknad om dispensasjon innvilges og meldingen kan aksepteres.

Etter fullmakt, 13.05.2004


Bjorg K. Langnes
bygningssjef

Kopi: 1. Skedsmo kommune - Driftsavdelingen, Postboks 313, 2001 Lillestrøm.
Vedl: 1. Kopi av melding med dokumentasjon.
2. Opplysning om klagerett.

1213/2004 Side 2

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 boligjakt 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

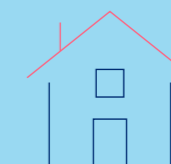
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garanti, 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:

Vardefoten 73, 2020 SKEDSMOKORSET. Gnr. 58, bnr. 194, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260150
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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.

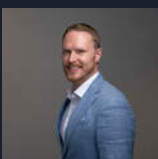
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Jonas Kindgren

Partner / Eiendomsmegler /
MNEF
400 08 836
jk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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