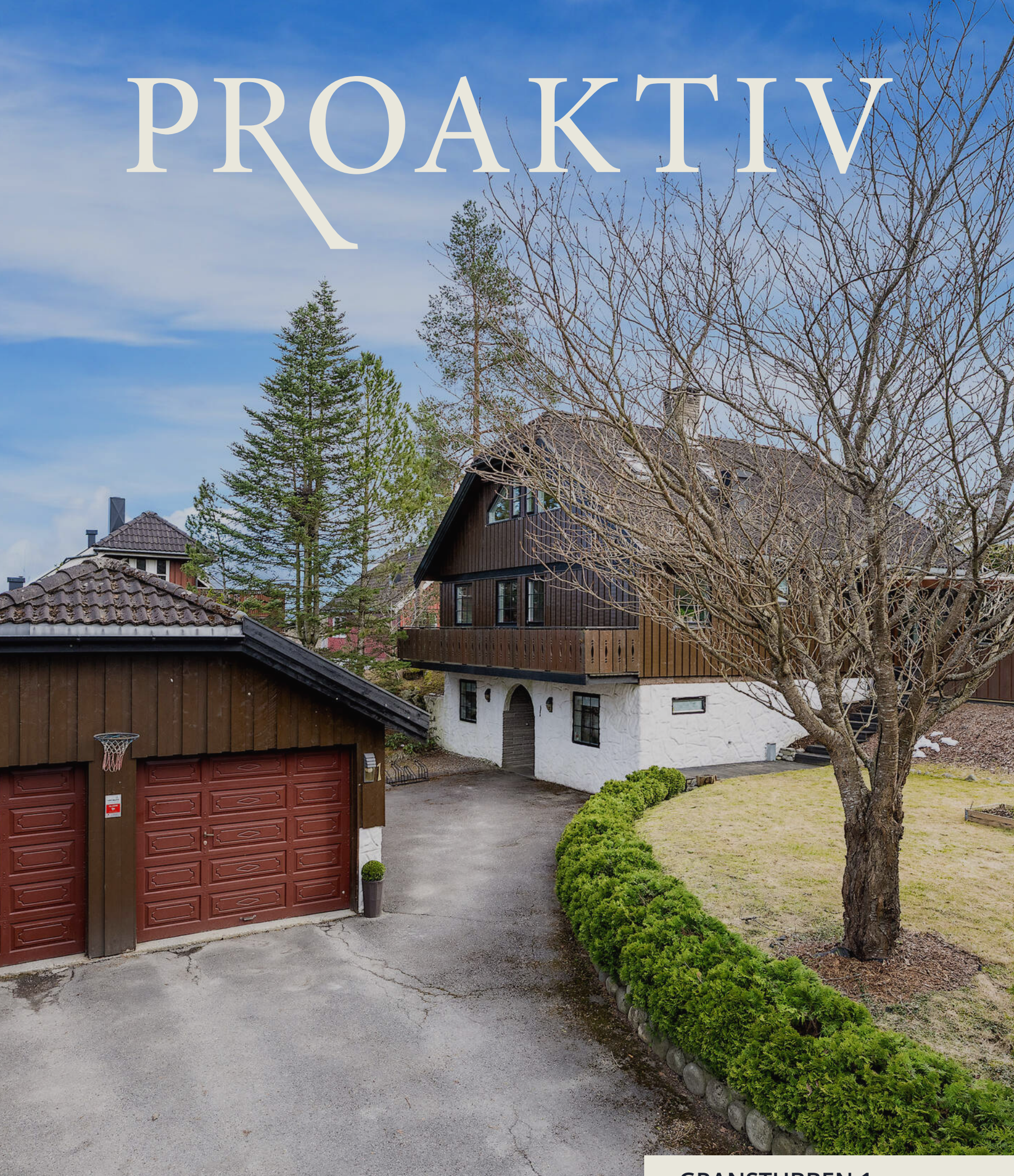


PROAKTIV



GRANSTUBBEN 1



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

• **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



SKEDSMOKORSET

INNHALDSRIK FAMILIEBOLIG MED SENTRAL BELIGGENHET -
4sov/3bad - Garasje - Solrik terrasse og hage - Kort vei til ALT!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Granstubben 1, 2020
SKEDSMOKORSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 56, bnr. 380, i
SKEDSMOKORSET kommune

Prisantydning: 7.490.000,-

Omkostninger: 188.340,-

Totalpris: 7.678.340,-

Kommunale avgifter: 22.799,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984

Rom/soverom: 3/4

BRA: 272 m²

BRA-i: 229 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Med boligen følger
rikelig med parkeringsplasser i dobbel
garasje samt utvendig.

Tomt: 793.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
26	86	90	95
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
162			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



SKEDSMOKORSET

Kommune: SKEDSMOKORSET / Område: SKEDSMOKORSET

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

Beliggenhet

Granstubben 1 har en rolig og attraktiv plassering på Skedsmokorset, i et etablert og barnevennlig boligområde preget av eneboliger og grønne omgivelser. Her bor man skjermet fra gjennomgangstrafikk, samtidig som man har kort vei til både daglige servicetilbud, skoler, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder. Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener, med en fredelig atmosfære og nærhet til urbane fasiliteter.

Butikker og servicetilbud:

Granstubben 1 ligger attraktivt og familievennlig til på Skedsmokorset, et veletablert boligområde med gode servicetilbud i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det kort avstand til Skedsmo senter som dekker de fleste daglige behov med dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, klesbutikker og hyggelige serveringssteder. I tillegg finnes flere nærsentre og



OFFENTLIG TRANSPORT

Åsenhagen Linje 400, 400E	3 min 0.2 km
Leirsund stasjon Linje R13	9 min 5.8 km
Oslo Gardermoen	22 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 24 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset PostNord	14 min 1.2 km
Meny Skedsmo Senter	20 min

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	21 min
Vitusapotek Skedsmokorset	14 min

SPORT

Åsenhagen ballplass Ballspill	4 min 0.3 km
Lønneveien balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
Fresh Fitness Skedsmokorset	15 min
Avancia Sport Center Skedsmokorset	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Åsenhagen Skole - Lillestrøm Komm...	10 min
Tærudhallen - Lillestrøm kommune	11 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



butikker i området, blant annet Coop Extra, Rema 1000 og Kiwi, som gir enkel tilgang til dagligvarer i hverdagen. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er Strømmen Storsenter kun en kort kjøretur unna, med et bredt spekter av butikker, restauranter og tjenester. Området byr også på treningsentre som SATS og Fresh Fitness, samt ulike helsetilbud som legekontor og tannlege i nærområdet.

Tur, fritid og rekreasjon:

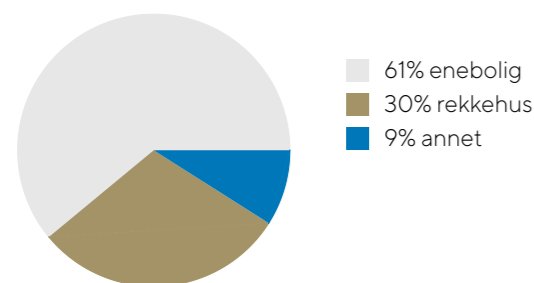
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Granstubben 1 ligger i et område med rikelige muligheter for tur og friluftsliv. Det er kort vei til flotte turområder med turstier, lysløyper og rekreasjonsmuligheter året rundt. Nærliggende markaområder byr på fine forhold for både gåturer, løping og sykling i sommerhalvåret, samt langrenn på preparerte løyper vinterstid. Skedsmokorset er også kjent for sine mange idrettstilbud, med blant annet fotballbaner, idrettshaller og organiserte fritidsaktiviteter for barn og voksne. Området har flere lekeplasser og grøntområder som egner seg godt for familier. For de som ønsker et bredere aktivitetstilbud, ligger både Lillestrøm og Strømmen i kort avstand, med kino, kulturhus og ulike arrangementer gjennom året.

Samlet sett fremstår Granstubben 1 som en attraktiv beliggenhet for både barnefamilier, par og de som ønsker god plass og nærhet til både natur og bymessige fasiliteter. Her bor man tilbaketrukket og rolig, samtidig som man har alt man trenger innen kort rekkevidde.

Barnehage/Skole/Fritid

BOLIGMASSE



Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område med gode oppvekstvilkår. Det er kort vei til flere barnehager i nærområdet, blant annet Granstubben barnehage og andre kommunale og private alternativer. For skolebarn sogner eiendommen til Asak skole for barnetrinnet, som er kjent for et godt læringsmiljø og trygge rammer. For ungdomstrinnet er Skedsmo ungdomsskole et naturlig valg, også med kort avstand fra boligen. Videregående skoler finnes blant annet i Lillestrøm, med flere studieretninger å velge mellom. Området er godt tilrettelagt med trygge skoleveier og lite trafikkerte boligveier, noe som gjør det enkelt og trygt for barn å ferdes til og fra skole og fritidsaktiviteter.

Samlet sett fremstår Granstubben 1 som en attraktiv beliggenhet for både barnefamilier, par og de som ønsker god plass og nærhet til både natur og bymessige fasiliteter. Her bor man tilbaketrukket og rolig, samtidig som man har alt man trenger innen kort rekkevidde.

SKOLER

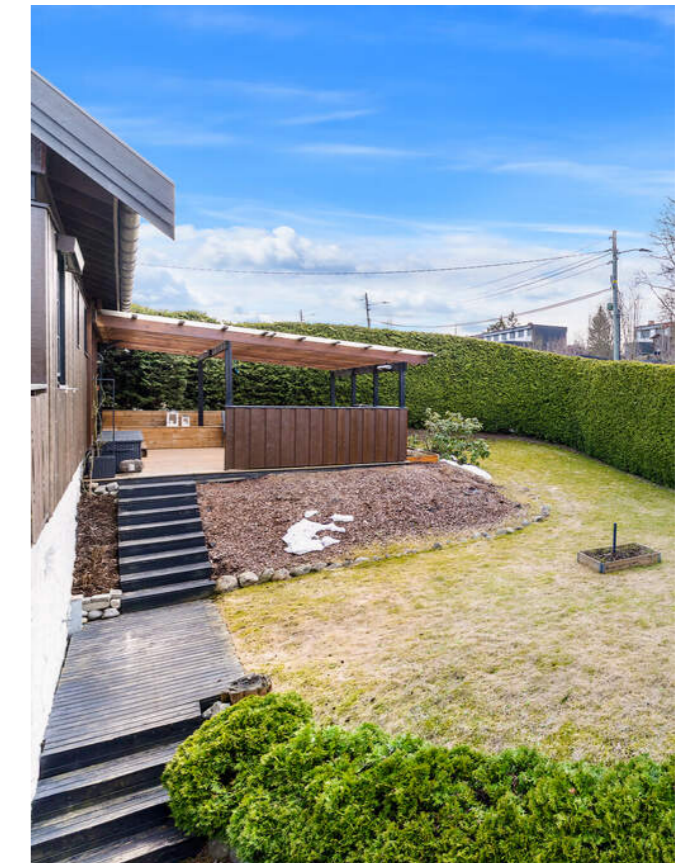
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	4 min 2.3 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 6.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 7.3 km

BARNEHAGER

Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5 å... 69 barn	14 min 1.1 km
Vardeåsen barnehage (1-6 år) 68 barn	15 min 1.3 km

Offentlig Kommunikasjon

Eiendommen har gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel for både pendlere og studenter. Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra boligen, med hyppige avganger til blant annet Lillestrøm, Oslo og Jessheim. Fra Lillestrøm stasjon, som nås på kort tid med buss eller bil, går det tog med svært gode forbindelser til Oslo sentrum, Oslo Lufthavn og øvrige deler av Østlandet. Reisetiden til Oslo S er ca. 10-12 minutter med tog fra Lillestrøm, noe som gjør området attraktivt for de som jobber i hovedstaden, men ønsker en roligere og mer familievennlig tilværelse. Det er også enkel adgang til E6, som gir gode kjøremuligheter både nordover og sørover.



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Skedsmokorset, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse 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.

VELKOMMEN TIL GRANSTUBBEN 1

Vi starter utendørs - boligen har en stor og solrik hage med overbygget terrasse og flotte uteområder.

Parkering

Med boligen følger rikelig med parkeringsplasser i dobbel garasje samt utvendig.

Tomtestørrelse

793 m²

Beskrivelse av tomt

Det er byggegrunn av fjell. Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Pent opparbeidet tomt med stenlagt innkjørsel og plenlagt hage. Hagen er pent opparbeidet med interne gangveier og trapper, en stort og solrik overbygget terrasse og tomten er delvis inngjedd med hekk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig: Taktekkingen er av betongtakstein på hovedtaket. På tilbygget del fra 2010, er det lagt shingel. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Stigetrinn på takets østside og til pipen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malte 3 stk takvinduer i trevirke med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre på tilbygget del. Balkong i trevirke med adkomst fra kjøkkenet i 1.etasje.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt mellom 1 og 2.etasje. Det er betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse;

Underetasjen: Stemmer i all hovedsak mot tegninger fra byggeår, men trimrommet(p-rom) er disponibelt rom(s-rom). 1.etasje: Ved kjøkkenet er det tegnet inn et stort soverom. Soverommet er fjernet og det er etablert spisestue(p-rom) og bod(s-rom) på arealene.

2.etasje: Stemmer med tegninger fra byggeår.

Utvendig: Takoverbygget over terrasseplattingen fremkommer ikke på tegninger. Slike takoverbygg vurderes som søknadspliktige og er ikke søkt, ifølge eier.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om endringene nevnt i underetasjen og 1.etasjen og det vil derfor være avvik mellom faktisk bruk og godkjent bruk. Det anbefales at kjøper setter seg inn i foreliggende tegninger og





godkjent bruk av rommene, samt avklarer forholdene nærmere med kommunen dersom dagens bruk ønskes opprettholdt. Dette gjelder særlig bruksendringer mellom hoveddel (p-rom) og tilleggsdel (s-rom) i underetasjen og 1. etasje, samt etablering av takoverbygg over terrasse som ikke fremgår av foreliggende tegninger. Kjøper bør undersøke om forholdene kan godkjennes som de står i dag, eller om det vil være behov for å søke om bruksendring eller ettergodkjenning. Eventuelle krav til dokumentasjon eller tiltak vil bero på kommunens vurdering.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Mandag, 16. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

JA: lekkasje fra badet i 2 etasje for noen år siden. Tett sluk pga mye hår. Fjernet del av glava i taket til rommet under badet og tørket. Ingen lekkasje etter da.

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

JA, Ufaglært: Dugnad: Lagt fliser, varmekabel på gulvet og lyset på badet i 3 etasje. 2002.

JA, Ufaglært: Lyset på badet i 1 og 2 etg. 2011.

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

JA: Litt vannlekkasje fra takvinduet i tilbygget for mange år siden.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

JA, faglært: Sigvarten Elektro AS i forbindelse med tilbygget + ny overspenningsvern og jordfeilbryter. 2010. Sigvartsen Elektro AS.

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

JA, faglært: I forbindelse med ny varmtvannsbereider og montering av vannmåler. Stenberg og Emilsen AS. 2017.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

JA, Ufaglært: Skiftet ut gamle Villavent systemair fra da huset ble bygd til en ny da den gamle sluttet å fungere. Kjøpte og monterte selv. 2013.

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

JA: Garasjen.

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

JA, faglært og ufaglært: Tilbygget ble gjort av et enkelmannsfirma. Usikker nå om han er faglært. Det ble gjort flere byggmessig feil av tilbygget og ble forsøkt å rette av et annet firma (Kvehaugen Bygg AS). 2011.

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

JA: Rett etter vi overtok boligen i 2001 har vi ved dugnad gjort en del oppussing. Skal prøve å oppsummer det jeg husker da det er lenge siden.

Mellom 2001 og 2009:

1 etg : nytt gulvbelegg i trimrom og soverom, maling.

2 etg : Nytt kjøkken. Nytt gulvbelegg med elektrisk varmematte på kjøkkenet. Nye veggplater og tak.

Stue : nye veggplater, downlight i taket og malt taket.

3 etg: Baderom: Fliser og varmekabel på eksisterende gulvbelegget + nytt flytende membran under fliser og downlight i taket. Soverommene : Malt vegg og tak.

Skiftet ut gamle ødelagte balansert ventilasjon med varmegjenvinning enhet med en ny lignende enhet.

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

JA: Skiftet nytt terrassebord. Taket til plattingen utenfor stuen er oppført uten søknad til kommunen. Trodde det ikke trengs da plattingen stod der fra før. Vedskjulet bak garasjen må også kanskje søkes? Usikker om tilbygget har ferdig attest.













VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Underetasje: Entré/hall, soverom, trimrom, bad/wc, badstue, vaskerom, bod, garderobe.

1. Etasje: Stue m/trapp, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken, bod, bad/wc.

2. etasje: Stue m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2.

Med bolig følger også en stor dobbel garasje og dte er pent opparbeidede uteplasser.

Areal

Enebolig:

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 77 kvm

Total BRA: 77 kvm

1. etasje

BRA-i: 108 kvm

Total BRA: 108 kvm

2. etasje

BRA-i: 44 kvm

Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 39 kvm

Garasje:

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 43 kvm

Total BRA: 43 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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. etg: 16 kvm

Standard

Velkommen til Granstubben 1 - en innholdsrik og familievennlig enebolig med gode romløsninger, flere oppholdsrom og flotte uteområder. Boligen strekker seg over tre plan og byr på rikelig med plass til både familieliv og sosiale sammenkomster, med en praktisk planløsning som gir gode soner for både hverdag og fritid.

Boligen har inngang til en innbydende og romslig entre fra bakkeplan og inn i underetasen. Derfra leder trappen videre opp til boligens hovedetasje.

Stue og TV-stue:

Fra trappeoppgangen kommer man opp til boligens hovedplan, hvor man møtes av lyse og romslige oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Videre ligger en egen TV-stue i tilknytning, som gir en mer skjermet sone perfekt for avslapning eller som barneavdeling. Rommene har en lun og hjemmekoselig



STUE



atmosfære med parkett på gulv og lyse overflater.

Terrasse og hage:

Fra stuen er det utgang til en stor og delvis overbygget terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til både sittegrupper og spiseplass, og overbygget del gir gode bruksmuligheter uavhengig av vær. Terrassen har direkte adkomst til hagen, som fremstår som pent opparbeidet med plenarealer og beplantning. Hagen gir gode lekemuligheter for barn og fine soner for både avslapning og aktivitet.

Kjøkken og spisestue:

Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen og har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk til yttervegg. Spisestuen har god plass til stort spisebord og fungerer som et naturlig samlingspunkt for måltider og sosiale sammenkomster. Fra kjøkkenet er det også utgang til balkong, som gir en hyggelig plass for morgenkaffen.

Bad:

Badet i etasjen er romslig og innredet med dobbel servant i lys innredning, toalett og dusjnisje med glassdør. Badet har flislagte overflater og fremstår funksjonelt, med ventilasjon tilknyttet boligens anlegg.

Vi beveger oss videre opp i boligens 2. etasje;

Stue:

I toppetasjen finner man en koselig loftstue med god takhøyde og synlige skråflater som gir rommet særpreg. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp, og rommet egner seg godt som TV-stue, ungdomsavdeling eller hjemmekontor.

To soverom:

Etasjen inneholder to gode soverom med plass til seng, garderobeløsninger og øvrig møblement. Rommene har fine lysforhold og fremstår som rolige og behagelige soner for hvile.

Bad:

Badet i denne etasjen er utstyrt med servant, toalett og badekar. Overflatene består av fliser på gulv og vegger, og rommet fremstår som funksjonelt og praktisk i bruk.

Vi beveger oss videre ned i underetasjen;

Entré (inngang i underetasje) med hall og trapperom: Boligen har hovedinngang via underetasjen, hvor man kommer inn i en romslig entré med god plass til yttertøy og sko. Videre leder en innbydende hall med trappeløp opp til øvrige etasjer, og gir en naturlig og praktisk fordeling til underetajens rom.

Soverom: Underetasjen inneholder et romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet kan også benyttes som gjesterom eller ungdomsrom etter behov.

Trimrom: Et stort trimrom gir gode muligheter for hjemmetrening, hobbyrom eller annen fleksibel bruk. Rommet har god størrelse og kan enkelt tilpasses ulike behov.

Bad med badstue: Badet i underetasjen er utstyrt med dusj, servant og toalett, og har flislagte overflater. I tilknytning til badet finner man en tradisjonell badstue med trepanel og sittebenker, som gir en ekstra luksuriøs og avslappende opplevelse i hverdagen.

Vaskerom: Eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask gir en praktisk løsning for klesvask og grovere arbeid. Rommet har sluk i gulv og fremstår funksjonelt innredet.

Garderobe og boder: Underetasjen byr også på gode oppbevaringsmuligheter med flere boder og garderobesrom, som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen.

Boligen fremstår som solid og innholdsrik, med normal slitasje i henhold til alder og med behov for oppgraderinger på sikt. Samtidig gir dette gode muligheter for å sette sitt eget preg og skape et moderne hjem tilpasset egne ønsker og behov.

Utdrag fra tilstandsrapport: Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Gjelder i sydlig retning ved tilbygget og østlig retning på hoveddel ved varmpumpen.

Underetasje Bad/wc - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Underetasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

1.Etasje Bad/WC - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

2.etasje Bad/WC - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Utvendig Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig Takvinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik: Punkt 1; Gjelder takvinduene i 2.etasje. Disse har åpenbare symptomer og begynnende skader i trevirket som konsekvens av kondens. Punkt 2; Gjelder takvinduet i tilbygget del. Det er åpenbare fuktskjolder på foringene på innsiden. Eier opplyser at det var noe utettheter og at det var noe vann de første regnskyllene etter at bygget stod klart, men at dette ikke har skejdd siden.

Ytterdør og balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkong: Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendige trapper: Trappen i uteområdene har synlig slitasje som konsekvens av manglende vedlikehold av trevirket.

Innvendig Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Av slitasje/skader er det registrert; -Bom i fliser i garderoben i underetasjen. Ved dunking på enkelte fliser her, ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken. -Enkelte lokale skader i overflatene på laminatgulvene. - Det er registrert svellinger skjøtene mellom enkelte laminatbord. Dette kan skyldes svakhet i skjøt i kombinasjon med overdreven bruk av vann fukt, f.eks

ved vasking.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Punkt 1; Det er gjennomgående nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i hver etasje. Skjevheter målt gjennom rommene på opp till 30 mm. Punkt 2; I deler av boligens 1.etasje er det endel knirk. Knirk oppstår ofte som følge av bevegelse mellom undergulv og bjelkelag, typisk ved at plater er spikret eller festet utilstrekkelig. Det er sannsynlig at undergulvet ikke er tilstrekkelig skrudd fast til etasjeskiller stedvis.

Rom Under Terreng: Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det er påvist andre avvik: Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Andre VVS-installasjoner: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

Badstue - Overflater og konstruksjon: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Badstuen er plassert inntil yttervegg av mur/betong, men det er ikke etablert luftspalte mellom badstuveggen og ytterveggen. Dette avviker fra anbefalt løsning i henhold til Byggforskeren 527.201, hvor det anbefales minimum 20 mm luftspalte for å sikre gjennomlufting og redusere risiko for kondens mot kalde yttervegger.

Badstue - Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

1.Etasje Bad/WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje fra sluket i våtrommet med vannnedtrengning til trimrommet under. I forbindelse med dette ble deler av himlingen i underliggende rom åpnet før den senere ble lukket igjen. Opplysningene indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktbelastning.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming

- Peis i stue
- Varmepumpe
- Elektrisk

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.







HOME
A&V







KJØKKEN OG SPISESTUE









HOVEDBAD





LOFTSTUE







HOVEDSOVEROM



SOVEROM II





SOVEROM III



BAD I U.ETG







VASKEROM



TRIMROM



INNREDET ROM

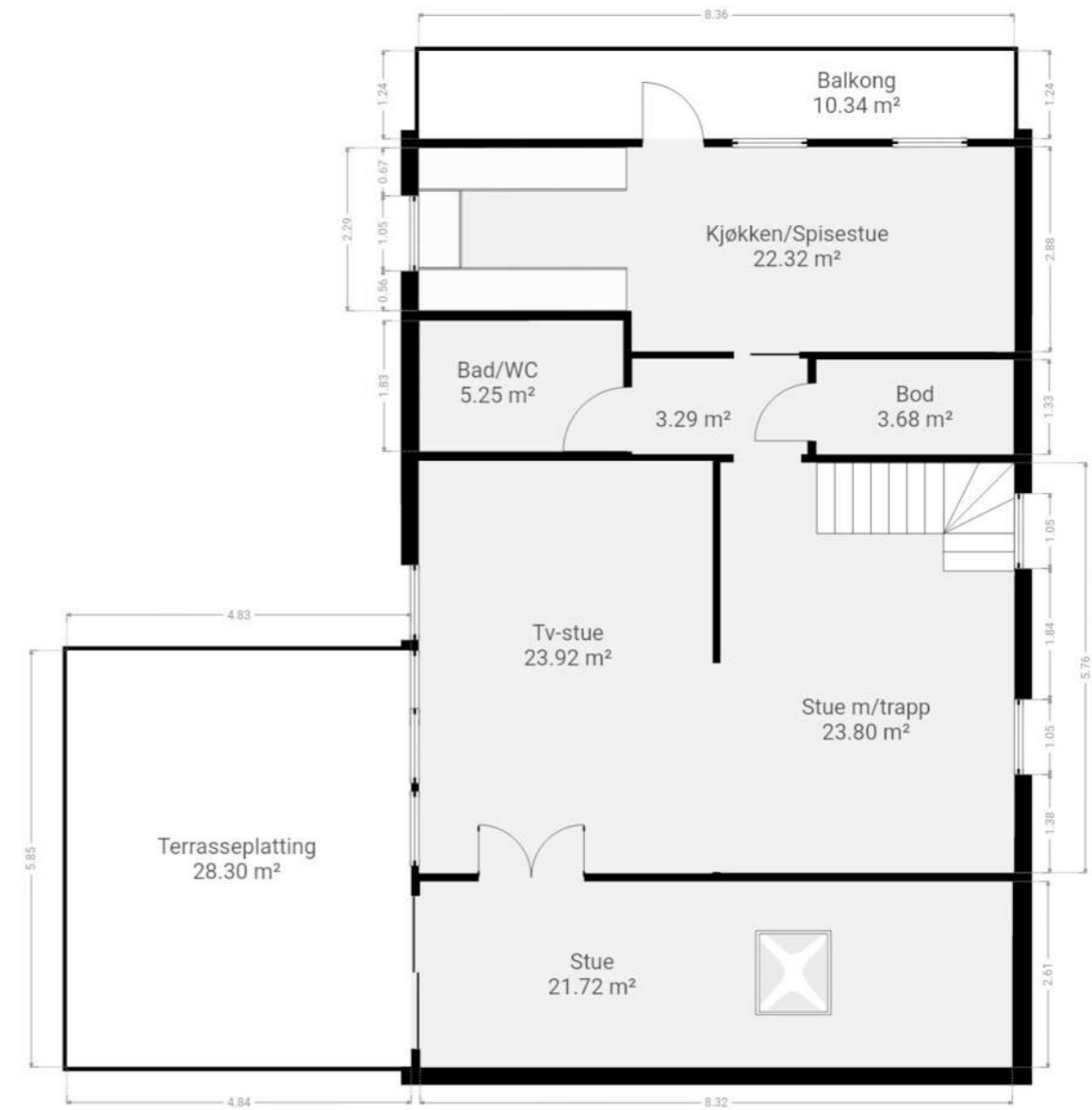


GARDEROBEROM

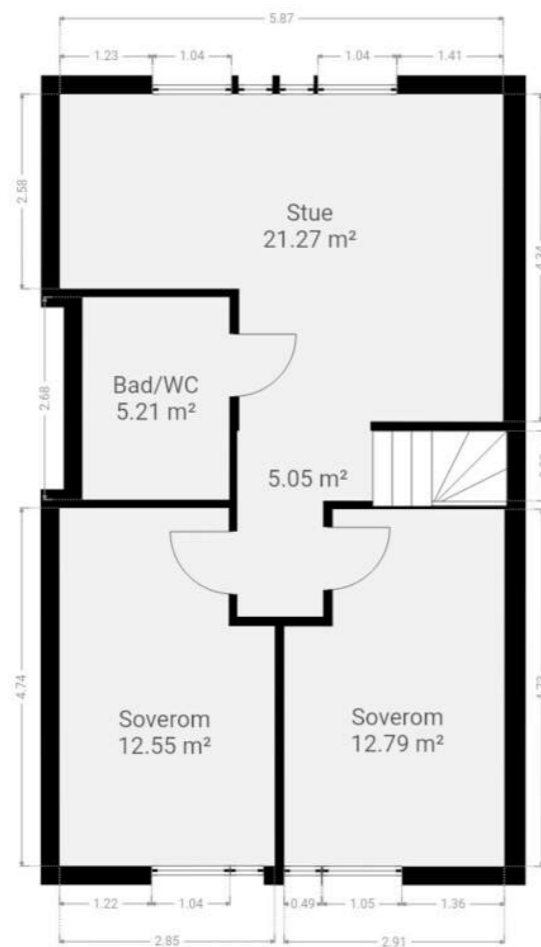




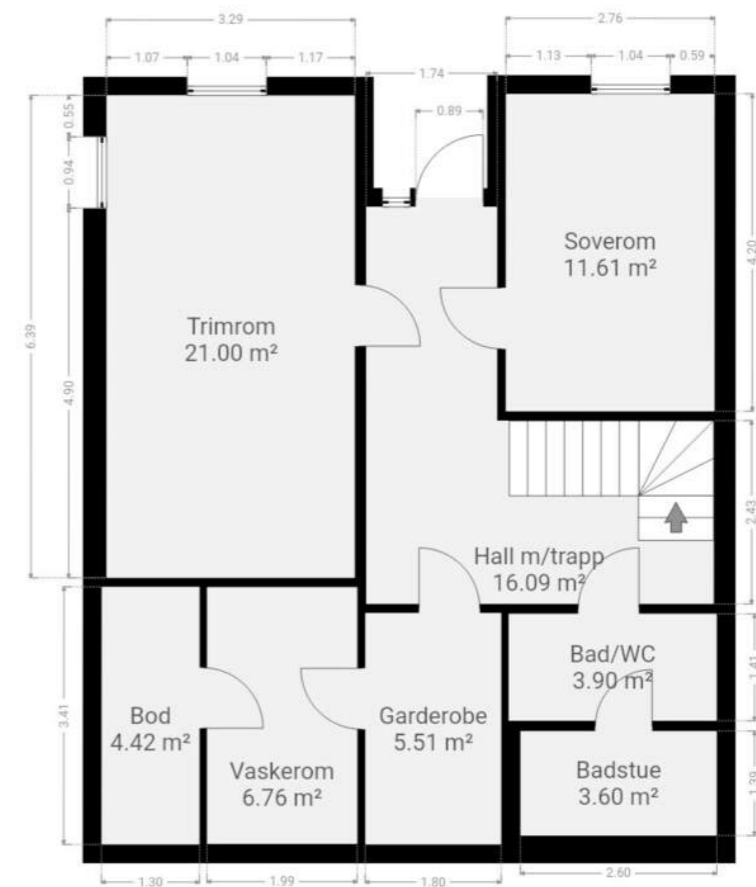
PLANTEGNINGER



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

22.799,- for 2025

Eiendomsskatt

3.153,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

2.179.600,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.718.399,- for 2024

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 etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.06.1985 på følgende vilkår:

- Beslag under kjøkkendør ut på balkongen, er ikke montert
- Div. beslag og listverk justeres/skiftes.
- Luftekanal på loft må isoleres bedre og føres til luftespalte i takhatt.
- Det må isoleres bedre under knevegg, slik at man unngår trekk i bjelkelaget.
- Div. arb. står igjen.
- Planeringsarbeide gjenstå.

Det er uvisst om dette er utført. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 27. juni 1985

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/56/380:
09.07.1984 - Dokumentnr: 104705 - Bestemmelse om vannledn.

11.03.1983 - Dokumentnr: 101361 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:46

01.01.2020 - Dokumentnr: 376925 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:380

01.01.2024 - Dokumentnr: 151231 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:380

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. kommuneplan for 56/380/0/0. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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 kjøper 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 kjøper 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/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 24. mars 2026

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

188 340,00 (Omkostninger totalt)

7 678 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før 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 eiendomsmeulingsforetak 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. Revisjon 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen 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 viderefordre 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. 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/boligkjooper/>.

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

Hieu Trung Tran

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 71 010,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 137 710,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. (Flett frase "meglernes vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. 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

Kjerneinformasjon

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>

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.

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntreder ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok. avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok. avgift.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

Dato salgsoppgave
24.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
 Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 56, bnr. 380

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 Rapportdato: 23.03.2026 Oppdragsnr.: 20000-1847

Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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



Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
 Uavhengig Takstingeniør
 kato@verdico.no
 991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 2 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 3 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 4 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1984 og er med det ca 42 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 42 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men det er vurdert å være behov for både oppgraderinger og vedlikehold i de fleste bygningsdeler i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein på hovedtaket. På tilbygget del fra 2010, er det lagt shingel.

Kommentar;

Det lå en stige på eiendommen, men det var vått og glatt, og jeg vurderte at sikkerheten forbundet med å klatre på et slik tak ikke var ivaretatt. Vurderingen av takene er basert på alder og godt synlige forhold fra bakkenivå.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Stigetrinn på takets østside og til pipen.

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

Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll ble det avdekket både luftspalter og musesperre bak overliggerene på eldste del.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte 3 stk takvinduer i trevirke med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre på tilbygget del.

Balkong i trevirke med adkomst fra kjøkkenet i 1.etasje

Overbygget terrasseplattning i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra hagen og stuen.

Utvendig tretrapp med adkomst langs fasaden fra terrasseplattningen

til gårdsplassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt mellom 1 og 2.etasje. Det er betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i relevante rom i alle etasjer. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt. Det er målt på minimum 5 punkter i hvert rom og på ca 40 punkter totalt i boligen.

Boligen har elementpipe, vedovn i underetasjen og peis med innsats.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden ved vaskerommet i sydlig retning.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar;

Dørene er antatt fra opprinnelig byggeår. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc underetasje;

Flislagte gulv, vegger og panel i himlingen. Profilert lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnise med skyvedører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Badet er fra opprinnelig byggeår.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker,

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

ress etc) som tilsier unormal fukt.

Vaskerom underetasje;

Behandlet betonggulv, tapetserte/vegger og panel i himling. Enkel innredning med utslagsvask i stål. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under servanten.

Rommet er fra opprinnelig byggeår.

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg og tapetserte vegger i våtsonene. SINTEF Byggeforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Bad/wc 1.etasje;

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater. Slett lys dobbel innredning med 2 x servant og ettgrep blandebatteri. Gulvmontert toalett. Flislagt dusjnise med dør i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Badet er fra opprinnelig byggeår.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/wc 2.etasje;

Flislagte gulv, vegger og panel i himlingen. Slett innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Gulvmontert toalett. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under badekaret.

Badet er fra opprinnelig byggeår, men det er lagt flis på flis i ettertid, ifølge eier.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende rom ved pipen mot badekaret.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbelt komposittkum med ettgrep blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er

kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue; Tradisjonell badstue med sittebenker i trevirke og panel på vegger. Tradisjonell elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsbereideren i underetasjen.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i kneloftet ved badet. Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrommene.

Kommentar;

Eier opplyser at aggregatet ble skiftet i 2013 år siden og at det er skiftet filter 2 ganger pr år siden.

Luft/luft varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i trimrommet i underetasjen. Jordfeilbrytere for alle kurser, ifølge kursfortegnelsen. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 5 av 37

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 6 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasjen;
Stemmer i all hovedsak mot tegninger fra byggeår, men trimrommet(p-rom) er disponibelt rom(s-rom).

1.etasje;
Ved kjøkkenet er det tegnet inn et stort soverom.
Soverommet er fjernet og det er etablert spisestue(p-rom) og bod(s-rom) på arealene.

2.etasje;
Stemmer med tegninger fra byggeår.

Utvendig;
Takoverbygget over terrasseplattingen fremkommer ikke på tegninger. Slike takoverbygg vurderes som søknadspliktige og er ikke søkt, ifølge eier.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om endringene nevnt i underetasjen og 1.etasjen og det vil derfor være avvik mellom faktisk bruk og godkjent bruk.

Det anbefales at kjøper setter seg inn i foreliggende tegninger og godkjent bruk av rommene, samt avklarer forholdene nærmere med kommunen dersom dagens bruk ønskes opprettholdt. Dette gjelder særlig bruksendringer mellom hoveddel (p-rom) og tilleggsdel (s-rom) i underetasjen og 1. etasje, samt etablering av takoverbygg over terrasse som ikke fremgår av foreliggende tegninger.

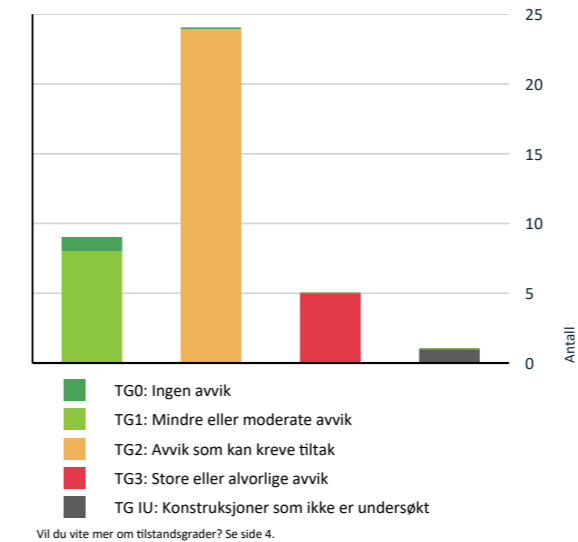
Kjøper bør undersøke om forholdene kan godkjennes som de står i dag, eller om det vil være behov for å søke om bruksendring eller ettergodkjenning. Eventuelle krav til dokumentasjon eller tiltak vil bero på kommunens vurdering.

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

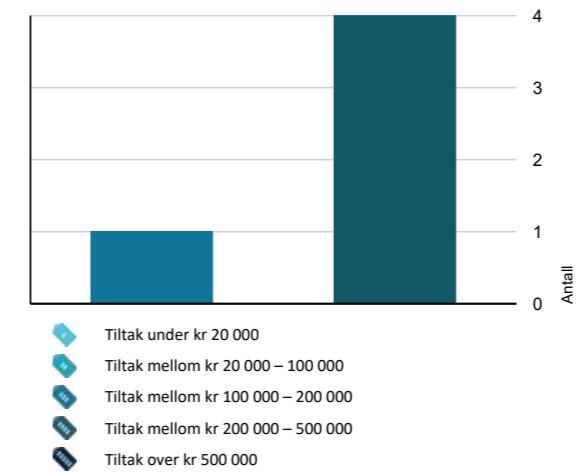
Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Eiendommen var på befaringstidspunktet fullstendig dekket av snø. Det var i liten grad mulig å bevege seg inntil fasader eller inspisere terreng, grunnmur, drenering, sokkel, trapper, terrasser og øvrige utvendige konstruksjoner. Forhold som normalt ville vært synlige, herunder skader, riss, setninger, terrengfall og fuktproblematikk, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen av utvendige forhold er gjort med vesentlig begrenset undersøkelsesmulighet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 7 av 37

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 8 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad/WC > Generell [Gå til side](#)

TO U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør og balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 9 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Tilbygg / modernisering

2010 Tilbygg

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein på hovedtaket. På tilbygget del fra 2010, er det lagt shingel.

Kommentar;

Det lå en stige på eiendommen, men det var vått og glatt, og jeg vurderte at sikkerheten forbundet med å klatre på et slik tak ikke var ivaretatt. Vurderingen av takene er basert på alder og godt synlige forhold fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Gjelder særlig tekkingen mot øst. Mose oppstår gjerne da denne siden av taket ikke eksponeres for like mye sol som andre takflater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktoppbygging og forlenge takets levetid.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Stigetrinn på takets østside og til pipen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Punkt 1;

Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere.

Punkt 2;

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaringsdato, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 10 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;
Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av takkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Punkt 2;
Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

TE 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll ble det avdekket både luftespalter og musesperre bak overliggerene på eldste del.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Gjelder i all hovedsak på tilbygget del fra 2010.

Konsekvens/tiltak

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

For liten avstand mellom trekledning og terrenget innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrenget og trekledning. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.



TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 11 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Gjelder rundt gjennomføringen til pipen i 2. etasje. Dette minner om fuktesponering på trevirket, og dette kommer isåfall høyst sannsynlig fra utsiden. Ved fuktmåling med pigger i trevirket, er dette tørt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det kan ikke utelukkes at enkelte detaljer har vært utette. Det er ikke påvist tegn til pågående lekkasje på befaringdagen. Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Forholdet anses som historisk, men bør holdes under jevnlig oppsikt. Dette er en generell anbefaling da det er knyttet risiko til gjennomføringer i yttertak.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

TE 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1984, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 12 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1 TO 2 Takvinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte 3 stk takvinduer i trevirke med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Gjelder takvinduene i 2.etasje. Disse har åpenbare symptomer og begynnende skader i treverket som konsekvens av kondens.

Punkt 2;

Gjelder takvinduene i tilbygget del. Det er åpenbare fuktskjolder på foringene på innsiden. Eier opplyser at det var noe uttørring og at det var noe vann de første regnskyllene etter at bygget stod klart, men at dette ikke har skjedd siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer.

Punkt 1;

Kondens på innsiden av takvinduene kan føre til oppfukning av treverk, misfarging i overflater og i enkelte tilfeller utvikling av råte dersom forholdet vedvarer over tid. Kondens oppstår ofte ved kombinasjon av eldre glassløsninger med lav isolasjonsevne, temperaturforskjeller og perioder med høy luftfuktighet innvendig. Det anbefales å følge med på utviklingen og sørge for normal ventilasjon og lufting i rommet for å begrense kondensdannelse.

Takvinduene er fra ca. 1984 og har dermed oppnådd en høy alder. Bygningsdeler av denne typen har normalt en begrenset forventet brukstid, og vinduene må derfor anses å nærme seg slutten av sin tekniske levetid. Selv om det ikke er registrert forhold som tilsier et umiddelbart utskiftingsbehov, må økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt påregnes.

Punkt 2;

Tidligere fukt påvirkning kan ha medført lokal oppfukning av materialene i foringene og eventuelt i tilstøtende konstruksjon. Selv om det ikke er registrert tegn til pågående lekkasje ved befaringstidspunktet, gir forholdet en viss usikkerhet knyttet til om konstruksjonen er helt tett. Det anbefales å følge med på området ved perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting. Dersom det oppstår nye fuktmerker eller misfarging, bør overgangene rundt takvinduene kontrolleres nærmere av fagperson. Overflatene kan eventuelt utbedres dersom det dokumenteres at konstruksjonen er tett og uttørket.

Takvinduer er en risiko konstruksjon og bør jevnlig kontrolleres. Som med vinduene forøvrig er det ikke vurdert å være behov for skifte av takvinduene, men det må påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 13 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1 TO 1 Skyvedørs balkongdør-tilbygg

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre på tilbygget del.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 2 Ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av dørene, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dørene.

1 TO 1 Overbygget terrasseplattning

Beskrivelse

Overbygget terrasseplattning i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra hagen og stuen.

1 TO 2 Balkong

Beskrivelse

Balkong i trevirke med adkomst fra kjøkkenet i 1.etasje

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 14 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkongen fremstår med slitasje som konsekvens av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes gjennomgang av balkongen med rekkverk. Lokale utskiftinger kan bli nødvendig før overflatebehandling av trevirket.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp med adkomst langs fasaden fra terrasseplattingen til gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen i uteområdene har synlig slitasje som konsekvens av manglende vedlikehold av trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitt og oppsprukket trevirke reduserer overflatebehandlingens beskyttelse mot fukt og UV-stråling. Dette kan føre til at treverket brytes ned raskere, med risiko for råteutvikling og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, eventuell utskifting av skadede bord, og påføring av ny overflatebehandling for å sikre langvarig beskyttelse av trevirket.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Av slitasje/skader er det registrert;

-Bom i fliser i garderoben i underetasjen. Ved dunking på enkelte fliser her, ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken.

-Enkelte lokale skader i overflatene på laminatgulvene.

- Det er registrert svellinger skjøtene mellom enkelte laminatbord. Dette kan skyldes svakhet i skjøt i kombinasjon med overdreven bruk av vann fukt, f.eks ved vasking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.

- Skader/slitasje/svellinger har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt mellom 1 og 2.etasje. Det er betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Lasere ble plassert på gulvet i relevante rom i alle etasjer. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt. Det er målt på minimum 5 punkter i hvert rom og på ca 40 punkter totalt i boligen.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 15 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Det er gjennomgende nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i hver etasje. Skjevheter målt gjennom rommene på opp till 30 mm.

Punkt 2;

I deler av boligens 1.etasje er det endel knirk. Knirk oppstår ofte som følge av bevegelse mellom undergulv og bjelkelag, typisk ved at plater er spikret eller festet utilstrekkelig. Det er sannsynlig at undergulvet ikke er tilstrekkelig skrudd fast til etasjeskiller stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Punkt 1;

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Punkt 2;

Knirk påvirker brukskomforten(sjenerende støy), men anses ikke som teknisk skade. Ved eventuell utskifting av gulvet bør undergulvet inspiseres og skruss fast til bjelkelaget for å redusere bevegelse og støy. Tiltaket vurderes relativt enkelt å gjennomføre i forbindelse med oppgradering av boligen.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i underetasjen og peis med innsats.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden ved vaskerommet i sydlig retning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er påvist andre avvik:
- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Punkt 1;

Ved hulltakingen ble det registrert en karakteristisk kjellerlukt fra hullet. Kjellerlukt er ofte et tegn på fuktpåvirkning og kan indikere skjult fukt eller muggoppvekst inne i konstruksjonen.

Punkt 2;

Det er registrert mugg-/svertesoppdannelse på veggoverflater i bodrommet, særlig i nedre del av veggen mot gulv. Slike forhold oppstår normalt når overflater utsettes for periodisk fuktbelastning og begrenset luftutskifting.

Punkt 3;

Multimur er en konstruksjon som ble mye brukt i 1980 og 90-årene og vurderes som en risikokonstruksjon. Bunnsvillen og gipsplata som ligger ann mot betongen er svært utsatt for fukt, mugg og råteskader. Dersom det er fukt, kan dette skyldes inntrenging av fukt fra utsiden(sviktende fuktsikring/drenering) eller at elementet ble fuktet opp av nedbør i byggetiden. Bakre gipsplate har dårlig uttørkingsmulighet. Det var ikke tegn til fukt i konstruksjonen på befaringdagen, men problemet sitter som oftest mot betongdelen av grunnmuren. Det ble ikke registrert tegn til fukt i måleområdet på befaringen, men forholdene er som regel verst i våtrom med tette veggbelegg. Hulltaking og påfølgende måling i boden ble utført med pigger, men det er usikkerhet om disse nådde helt inn til trevirket mot betong, som ofte er mest utsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 16 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Punkt 1 og 2;
Mugg-/svertesopp på overflater indikerer at rommet har et fuktig klima. Dette kan føre til lukt og misfarging på overflater samt påvirke gjenstander som lagres i rommet. I kjellerrom mot terreng er slike forhold ikke uvanlig, særlig der ventilasjon og luftsirkulasjon er begrenset. Det anbefales å rengjøre berørte overflater og sørge for bedre luftutskifting i rommet. Lagring direkte mot yttervegger bør unngås.

Punkt 3;
På grunn av konstruksjonens oppbygning er det risiko for skjulte fukt- og råteskader, spesielt i våtrom eller mot terreng der belastningen er størst. Skjulte skader kan oppstå uten at dette er synlig inne i rommet, og skadeomfanget kan være betydelig dersom bunnsvill eller gipsplater er fuktige over tid. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av konstruksjonen. Dersom det oppstår symptomer som lukt, misfarging eller forhøyede fuktmålinger, bør det utføres ytterligere åpning for kontroll av bunnsvill og gipsplate.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:

Dørene er antatt fra opprinnelig byggeår. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering av dørene er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter utviklingen, vil døren til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 3 Generell

Beskrivelse

Fislagte gulv, vegger og panel i himlingen.
Profilert lys innredning med servant og ettreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnise med skyvedører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Badet er fra opprinnelig byggeår.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 17 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rommet, konstruksjonsmessig, er fra opprinnelig byggeår. Det er ingen indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjanse for at rommet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette badet vil tåle, da det er et gammelt sluk uten klemring og lite/ingen membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/WC

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 18 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Behandlet betonggulv, tapetserte/vegger og panel i himling.
Enkel innredning med utslagsvask i stål. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under servanten.

Rommet er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Rommet, konstruksjonsmessig, er fra opprinnelig byggeår. Det er ingen indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjanse for at rommet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette badet vil tåle, da det er et gammelt sluk uten klemring og lite/ingen membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye våtrom bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre våtrom hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i nedre del av intervallet for slike vaskerom. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimater er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg og tapetserte vegger i våtsonene. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Slett lys dobbel innredning med 2 x servant og ettgrep blandebatteri. Gulvmontert toalett. Flislagt dusjnise med dør i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Badet er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Rommet, konstruksjonsmessig, er fra opprinnelig byggeår. Det er ingen indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjanse for at rommet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette badet vil tåle, da det er et gammelt sluk uten klemring og lite/ingen membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):
Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimaten er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimaten er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje fra sluket i våtrommet med vannnedtrengning til trimrommet under. I forbindelse med dette ble deler av himlingen i underliggende rom åpnet før den senere ble lukket igjen. Opplysningene indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidligere vannnedtrengning kan ha medført fuktpåvirkning i tillegg til konstruksjoner. Selv om himlingen i underliggende rom er lukket igjen, er det usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte konstruksjonsdeler.

Ved riving eller åpning av konstruksjonen i forbindelse med oppgradering må det påregnes at det kan avdekkes spor etter tidligere fuktbelastning eller skjulte skader som ikke er synlige ved en visuell befaring.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og panel i himlingen.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 21 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Slett innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under badekaret.

Badet er fra opprinnelig byggeår, men det er lagt flis på flis i ettertid, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet, konstruksjonsmessig, er fra opprinnelig byggeår. Det er ingen indikasjoner på at rommet ikke har fungert til nå med eiers bruk. Men, det er stor sjanse for at rommet, ved eierskifte, vil påføres belastning som ikke dette badet vil tåle, da det er et gammelt sluk uten klemring og lite/ingen membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):
Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimaten er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimaten er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende rom ved pipen mot badekaret.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
16/3-2026

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 22 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonell badstue med sittebenker i trevirke og panel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 23 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Badstuen er plassert inntil yttervegg av mur/betong, men det er ikke etablert luftspalte mellom badstuveggen og ytterveggen. Dette avviker fra anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien 527.201, hvor det anbefales minimum 20 mm luftspalte for å sikre gjennomlufting og redusere risiko for kondens mot kalde yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På kort sikt anbefales det å se på tiltak for å bedre luftingen rundt konstruksjonen.

Ved eventuell riving av rommet er sannsynligheten for at det åpenbarer seg skjulte forhold tilstede, men ikke absolutt.

UNDERETASJE > BADSTUE

TO 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Tradisjonell elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Eldre varmeelementer som badstueovner har økt risiko for funksjonssvikt. Skifte eller service på denne bør vurderes som del av fremtidig vedlikehold.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsberederen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 24 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskiftning ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i kneloftet ved badet. Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrommene.

Kommentar;

Eier opplyser at aggregatet ble skiftet i 2013 år siden og at det er skiftet filter 2 ganger pr år siden.

1 TO 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmpumpe.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft/luft-varmpumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 25 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i trimrommet i underetasjen. Jordfeilbrytere for alle kurser, ifølge kursfortegnelsen. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984 siden huset ble bygget i 1984. Ikke siden vi overtok huset

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Sigvartsen Elektro AS var her ifm tilbygget i 2010/2011. Sikring til tilbygget samt overspenningsvern og jordfeilbryter.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Svært sjelden

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 26 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1984) og delvis oppgradert rundt tidspunktet boligen ble tilbygget i 2010/11. Eier har bodd i boligen siden 2001 og har ikke samsvarserklæring for egne tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er aldri utført tilsyn og hoveddelen av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor taksmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 27 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utvendig fuktsikring og drenering har overskredet forventet levetid, og det er ikke observert tiltak eller gitt opplysninger som tyder på fornyelse av bygningsdelen siden byggeår. Manglende eller svekket drenering øker generelt risikoen for fuktbelastning mot underetasje/kjeller, og dette er forhold som bør vurderes nærmere.

Ved hulltaking ble det påvist forhøyede fuktverdier, men det kan ikke konkluderes med at dette alene skyldes svikt i fuktsikringen. Grunnmuren er også en kjent risiko konstruksjon som også kan være en medvirkende årsak.

Tiltak må vurderes helhetlig – både innvendig og utvendig – slik at konstruksjonen samlet sett tilfredsstillende krav til uttørking og fuktsikring. Eventuelle utbedringer bør koordineres med tiltak som omtales under «rom under terreng».

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Punkt 1;

Det ble registrert enkelte småsprekker og riss i muren. Slike sprekker vurderes som aldersrelaterte og typiske for denne type konstruksjon, men kan i kombinasjon med fuktbelastning bidra til lokal forvitring over tid. Det er ikke registrert tegn til bevegelser, setninger eller konstruksjonssvikt.

Punkt 2;

Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Skadene er lokalisert til nedre del av muren nær bakkenivå. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av kapillært fuktupptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1 og 2;

Sprekker i murverk og avskalling av maling reduserer overflatens beskyttende funksjon mot vær og fukt. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning i murverket og videre nedbrytning av overflatebehandlingen. Det anbefales å utbedre løse og skadde overflater ved å fjerne løs maling og rengjøre underlaget før ny, diffusjonsåpen overflatebehandling påføres. Mindre riss kan eventuelt repareres i forbindelse med overflatebehandlingen. Videre vedlikehold av grunnmuren bør påregnes over tid.

TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevhetene vurderes ikke å være akutte, men muren bør følges med på over tid for å avdekke eventuell videre bevegelse. Dersom det skjer endringer, bør det gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsaken og vurdere behovet for tiltak.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Gjelder i sydlig retning ved tilbygget og østlig retning på hoveddel ved varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 28 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for vanninntrengning og høy fuktbelastning på bygningsdelen under terreng. Over tid kan dette bidra til skader på både murverk og innvendige konstruksjoner. Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Tiltaket bør sees i sammenheng med vurdering av drenering og fuktsikring, slik at samlet fuktbelastning på konstruksjonen reduseres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold

Det er lagt inn et kostnadsestimat på ca. 100 000–200 000 kroner for terrengjusteringer og utbedring av fallforhold rundt bygningen. Estimaten er en indikasjon basert på normalt omfang i tilsvarende tilfeller. Terrengforhold og drenering virker i praksis sammen og påvirker hverandre, og samlet fuktbelastning på konstruksjonen kan ikke vurderes isolert. Endelig behov for tiltak og faktisk kostnad kan først avklares etter en helhetlig vurdering av terreng, grunnmur og dreneringssystem.

Estimaten er ikke et pristilbud. Kostnadene kan både bli lavere eller høyere avhengig av mengde masser som må flyttes, tilgjengelighet, behov for kantstein/overflatebehandling og eventuelle forhold som først avdekkes ved oppstart. Det anbefales at utførende entreprenør foretar en samlet vurdering og gir et helhetlig pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømming og selvsrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert:

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 29 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Radon;

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område hvor det er knyttet usikkerhet til radonforekomsten. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Forhøyede nivåer over tid kan være uheldig for innneklima og helse. Det er ikke utført radonmåling i boligen, og nivået er derfor ukjent. For å avklare forholdet anbefales det at det gjennomføres radonmåling i fyringssesongen (vanligvis mellom oktober og april). Dersom målinger viser forhøyede verdier, finnes det normalt effektive tiltak for å redusere nivået.

Utvendige trapper;

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på begge sider der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Støttemurer;

Manglende rekkverk på en støttemur kan medføre alvorlige sikkerhetsmessige og juridiske konsekvenser. Når slike murer mangler rekkverk, øker risikoen for fallulykker betraktelig. Ved ulykker som skyldes manglende sikring, kan eier av eiendommen holdes erstatningsansvarlig.

Balkong/terrasse;

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp til 1 meter. Vurderes av ny eier. Skjønner er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Åpninger i rekkverk trapper;

Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 30 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 31 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

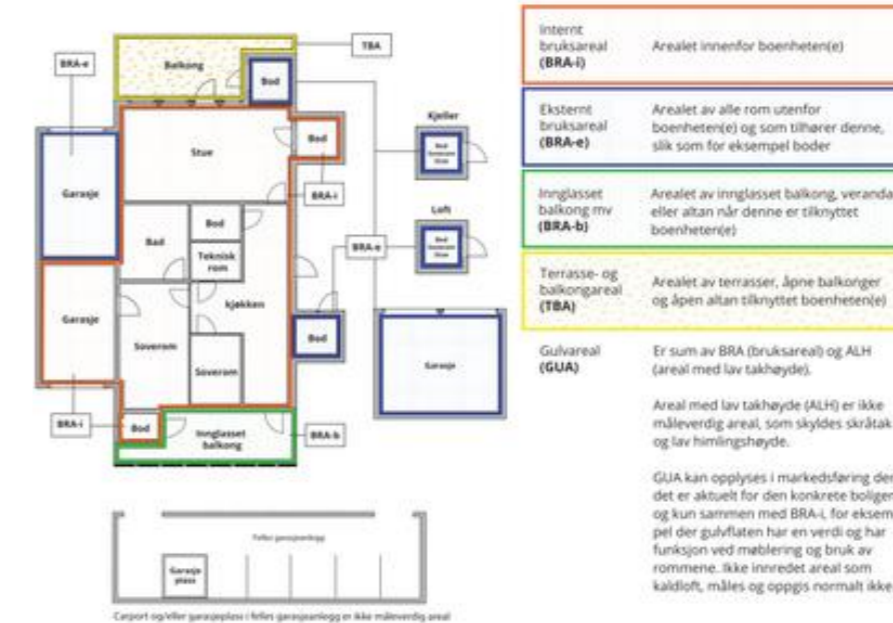
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 32 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	77			77			77
1.Etasje	108			108	39		108
2.etasje	44			44		16	60
SUM	229				39	16	245
SUM BRA	229						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/hall, soverom, trimrom, bad/wc, badstue, vaskerom, bod, garderobe		
1.Etasje	Stue m/trapp, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken, bod, bad/wc		
2.etasje	Stue m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasjen;
Stemmer i all hovedsak mot tegninger fra byggeår, men trimrommet(p-rom) er disponibelt rom(s-rom).

1.etasje;
Ved kjøkkenet er det tegnet inn et stort soverom. Soverommet er fjernet og det er etablert spisestue(p-rom) og bod(s-rom) på arealene.

2.etasje;
Stemmer med tegninger fra byggeår.

Utvendig;
Takoverbygget over terrasseplattingen fremkommer ikke på tegninger. Slike takoverbygg vurderes som søknadspiktlige og er ikke søkt, ifølge eier.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspiktlig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om endringene nevnt i underetasjen og 1.etasjen og det vil derfor være avvik mellom faktisk bruk og godkjent bruk.

Det anbefales at kjøper setter seg inn i foreliggende tegninger og godkjent bruk av rommene, samt avklarer forholdene nærmere med kommunen dersom dagens bruk ønskes opprettholdt. Dette gjelder særlig bruksendringer mellom hoveddel (p-rom) og tilleggsdel (s-rom) i underetasjen og 1. etasje, samt etablering av takoverbygg over terrasse som ikke fremgår av foreliggende tegninger.

Kjøper bør undersøke om forholdene kan godkjennes som de står i dag, eller om det vil være behov for å søke om bruksendring eller ettergodkjenning. Eventuelle krav til dokumentasjon eller tiltak vil bero på kommunens vurdering.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 33 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Kato Malvik	Takstingenør
	Hieu Trung Tran	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	380		0	793.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Granstubben 1							
Hjemmelshaver							
Tran Hieu Trung							

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 34 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har beliggenhet på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Det er kort vei til Skedsmokorset sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og dagligvareforretninger. Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet, samt enkel adkomst til hovedveinettet, noe som gjør beliggenheten praktisk for pendlere. I nærområdet finnes også skoler, barnehager og rekreasjonsområder, som gir gode muligheter for både barnefamilier og andre som ønsker å bo sentralt, men samtidig skjermet og fredelig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, støttemurer, gressplen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegning-bolig	26.03.1984	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	1	Nei
Tegning-garasje	02.09.1984		Gjennomgått	1	Nei
Byggetilatelteskort	20.11.1986	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	27.06.1985		Gjennomgått	1	Nei
Tegning-tilbygg		Datert desember 2009	Gjennomgått	2	Nei
Akseptert melding om tiltak	15.02.2010		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 35 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 36 av 37

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56 - Bnr 380
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX1508>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20000-1847

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 37 av 37

Egenerklæring

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granstubben 1	Granstubben 1	

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?

2001

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.

Bodd i huset siden det ble kjøpt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Tran, Hieu Trung

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Lekkasje fra badet i 2 etasje for noen år siden. Tett sluk pga mye hår. Fjernet del av glava i taket til rommet under badet og tørket . Ingen lekkasje etter da.

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
 2002

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Dugnad: Lagt fliser, varmekabel på gulvet og lyset på badet i 3 etasje.

2.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
 2011

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Lyset på badet i 1 og 2 etg.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Litt vannlekkasje fra takvinduet i tilbygget for mange år siden

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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
 2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Sigvarten Elektro AS i forbindelsen med tilbygget + ny overspenningsvern og jordfeilbryter.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Sigvartsen Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

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 avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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**
2017

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med ny varmtvannsbereder og montering av vannmåler

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Stenberg og Emilsen AS

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 varmelegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2013

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

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Skiftet ut gamle Villavent systemair fra da huset ble bygd til en ny da den gamle sluttet å fungere. Kjøpte og monterte selv.

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Garasjen

Side 4



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

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 ferdiggattest 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**
2011

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

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Tilbygget ble gjort av et enkelmannsfirma. Usikker nå om han er faglært. Det ble gjort flere byggmessig feil av tilbygget og ble forsøkt å rette av et annet firma (Kvehaugen Bygg AS)

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Kvehaugen Bygg AS

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

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Oppføring av tilbygget.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

Side 5



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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Rett etter vi overtok boligen i 2001 har vi ved dugnad gjort en del oppussing. Skal prøve å oppsummere det jeg husker da det er lenge siden.

Mellom 2001 og 2009:

1 etg: nytt gulvbelegg i trimrom og soverom, maling.

2 etg: Nytt kjøkken. Nytt gulvbelegg med elektrisk varmematte på kjøkkenet. Nye veggplater og tak.

Stue: nye veggplater, downlight i taket og malt taket.

3 etg: Badetrom: Fliser og varmekabel på eksisterende gulvbelegget + nytt flytende membran under fliser og downlight i taket. Soverommene:

Malt vegg og tak.

Skiftet ut gamle odelagte balansert ventilasjon med varmegjenvinning enhet med en ny lignende enhet.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Skiftet nytt terrassebord. Taket til plattingen utenfor stuen er oppført uten søknad til kommunen. Trodde det ikke trengs da plattingen stod der fra før.

Vedskjulet bak garasjen må også kanskje søkes?

Usikker om tilbygget har ferdig attest.

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.

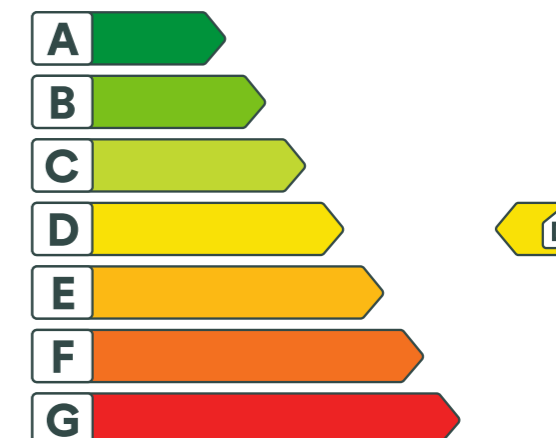
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47007672

Side 6



Adresse Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET	
Dato for energimerking 14.03.2026	Merkenummer Energiatest-2026-270500
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6864643
Gårdsnummer 56	Bruksnummer 380
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1984	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 220,0 m²	Oppvarmet bruksareal 220,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
210,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
233,55 kWh/m²

Totalt levert pr. år
51 381 kWh



Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Gnr 56 Bnr 380 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 2 179 600
Som sekundærbolig: kr 8 718 399

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	380	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 122,84 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	7 200,78 kr
Sum	22 799,58 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	1 094,70 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	156,24 kr
Målt forbruk vann	25%	52 m ³	39.59	1/1	0 %	2 058,55 kr	2 058,55 kr
Målt forbruk avløp	25%	52 m ³	57.10	1/1	0 %	2 969,20 kr	2 969,20 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-69.5 m ³	39.59	1/1	0 %	-2 751,34 kr	-2 751,30 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-69.5 m ³	57.10	1/1	0 %	-3 968,45 kr	-3 968,48 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	295,73 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	416,24 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	104 m ³	43.69	1/1	0 %	4 543,60 kr	1 135,91 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	104 m ³	75.21	1/1	0 %	7 821,84 kr	1 955,46 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	52 m ³	36.42	1/1	0 %	1 893,87 kr	1 893,87 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	52 m ³	52.53	1/1	0 %	2 731,66 kr	2 731,66 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-69.5 m ³	36.42	1/1	0 %	-2 531,23 kr	-2 531,20 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-69.5 m ³	52.53	1/1	0 %	-3 650,97 kr	-3 651,00 kr
					Sum	16 968,48 kr	1 805,58 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.


Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsskatt		Produisert: 11.03.2026	
56	380	0	0
Granstuppen 1			
Eiendomsskatt 2026		3153,00	

 **SKEDSMO KOMMUNE**

Øivind Johnsen
Bjørkelia 1
2020 SKEDSMOKORSET

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: enebolig Sak nr: 466/84
Byggherre: Øivind Johansen
Byggeadr: Bjørkelia 1 G.nr: 56 B.nr: 380
Byggets grunnflate: 85 m² Ant.etg: 1.1/2 Ant.leiligh: 1
Leieareal: 183 m² Brutto gulvareal:
Tatt i bruk: 20/6-85

Anmerkninger:
Beslag under kjøkkendør ut på balkongen, er ikke montert
Div. beslag og listverk justeres/skiftes.
Luftekanal på loft må isoleres bedre og føres til luftespalte i takhatt.
Det må isoleres bedre under knevegg, slik at man unngår trekk i bjelkelaget.
Div. arb. står igjen.
Planeringsarbeide gjenstå.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen
.....1..... år fra dato.
Skedsmo komm. bygningskontroll, den 27. juni 1985

Anselm Thieme
.....
Anselm Thieme
Bygningssjef

Per H. Horneman
.....
Per H. Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT:	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55	Rådhuset,			Postboks 312,	Brøtbergg. 2,	
2011 Strømmen	Strømsv. 74, Strømmen	(02) *71 49 10		2001 Lillestrøm	Lillestrøm	(02) *73 04 10

SKEDSMO KOMMUNE**- møtestedet på Romerike**Teknisk sektor
ByggesaksavdelingenLeif Magne Berg
Carsten Ankersveg 4
2070 RÅHOLTDeres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:
2010/622 2010/622 Katarzyna Nyborg, 66938440 56/380 15.02.2010Saksnr.: 2010/622
Vedtaksnr. (DS): 10/136**Akseptert melding om tiltak - tilbygg gnr 56 bnr 380 - Bjørkelia 1****Melding om tiltak.**TILTAK: Nye bygg og anlegg - tilbygg, påbygg, underbygg
TILTAKETS ADRESSE: Bjørkelia 1-2020 SKEDSMOKORSET
EIENDOM: Gnr. 56 Bnr. 380 i Skedsmo
MELDER: Leif Magne Berg, Carsten Ankersveg 4, 2070 RÅHOLT
TILTAKSHAVER: Hieu Tran, Bjørkelia 1, 2020 SKEDSMOKORSET
BRA TILBYGG 32,5 m²**VEDTAK****Meldingen, jf. pbl. § 86 a aksepteres.****Tiltaksklasse settes til 1.****Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.**

- Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas jf. forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften) Kap. 15.

Gyldighet:

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Postadresse:	Pb 313, 2001 Lillestrøm	E-postadresse:	skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no
Besøksadresse:	Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm	Hjemmeside:	www.skedsmo.kommune.no
Telefon:	66 93 80 00	Organisasjonsnr:	938 275 130
Telefaks:	66 93 85 90	Bankgiro:	7101.05.02572

Løsnr: 6791/2010

Side 1 av 3

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

SAKSUTREDNING**1. Bakgrunn:**

Melding om byggetiltak etter pbl. § 86 a, mottatt 20.01.10. Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg nr. 4,6.

Referanse:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 88/66.

2. Tiltak:

Tiltaket gjelder tilbygg som vist i vedlegg nr. 6.

Vilkårene for behandling etter pbl. § 86 a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende oppfylt.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplanen og dens intensjoner.

3. Gebyr:

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre.

Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver og faktura med betalingsfrist 30 dager sendes samtidig med vedtaket. Dette iht. SAK § 36.

4. Tilknytningsgebyr og årsavgift:

Tilknytningsgebyr (engangsgebyr) og årsgebyr for vann og avløp beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

5. Informasjon om matrikkelføring:

Relevante bygningsdata og saksdata oppgitt i samband med byggesaksbehandling vil bli matrikkelført. Saksdata som matrikkelføres er saksnummer, tiltakshavere, sakens status og vedtaksdato. Bygningsdata som matrikkelføres er bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, etasjeinformasjon, bruksenhetsnummer med knytning mot adresse, bruksenhetstype og bruksareal for bruksenhet og etasje. Det registreres opplysninger om nye bygninger, påbygg, tilbygg, ombygninger og bruksendringer. Det registreres kommunale tilleggsinformasjon om heis, energikilder, oppvarmingstyper, vann- og avløpstilknytning, renovasjon og antall pipeløp. Nærmere info:

<http://www.skedsmo.kommune.no/Hovedtema/Bolig-og-eiendom/Eiendomsregistrering/>

<http://www.statkart.no/nor/Matrikkel/>

6. Konklusjon:

Meldingen kan aksepteres.

Med hilsen

Katarzyna Nyborg
konsulent

Godkjent og ekspedert uten underskrift.

Kopi:

Hieu Tran, Bjørkelia 1, 2020 SKEDSMOKORSET.

Vedlegg: Faktura.

10/622

Advokatene
Lægland Kosberg & Hanisch AS
Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Skedsmo kommune
Pb 313
2001 Skedsmo

Advokat Jørund Lægland
Advokat Runa Elin Kosberg
Advokat Odd Hanisch

Ref: Byggesaksavdelingen – 2010-622

Eidsvoll, den 8. april 2011

Vår referanse: 7653/5464.doc/JL
Ansv. advokat: Jørund Lægland
Epost: jl@eidsvolladvokatene.no

TILBYGG - BJØRKELIA 1, 2021 SKEDSMOKORSET

Hieu Trung Tran, eier av boligeiendommen Bjørkelia 1, Skedsmokorset bistås av meg.

I 2010 ble det oppført et tilbygg til Trans bolig. Snekker Leif Magne Berg, Carsten Ankers veg 4, 2074 Eidsvoll verk sto for arbeidet. Tilbygget er ikke ferdigstilt, Berg stanset arbeidet i det han mente å ha penger til gode av Tran.


Hieu Trung Tran var i tvil om kvaliteten på snekkerarbeidet mv. og leide inn Svendby Bygg Consult AS til å foreta en vurdering. Fra Svendby Bygg Consult AS foreligger rapport av 14.03.2011 med slik konklusjon:

Tilbygget er utført med så store avvik mht fagmessig utførelse på så grunnleggende forhold som fundamentering, bæresystem og bygningsfysikk, at vi må konkludere med at tilbygget må rives.

Vedlagt følger rapporten, bilder fra byggeprosessen og seinere samt tidligere rapport benevnt som " foreløpige påviste feil og mangler ved tilbygg Bjørkelia 1".

Svendby Bygg Consult AS anbefaler at bygningsmyndigheten i kommunen varsles. Hieu Trung Tran ser gjerne at kommunen foretar befaring av eiendommen og vurderer kvaliteten på utført arbeid samt anbefalingen fra Svendby Bygg Consult AS om riving.

Jeg ber om tilbakemelding på hva kommunen vil foreta i saken. Om kommunen skulle ha ønske om å kontakte Leif Magne Berg viser jeg til oppgitt boligadresse, han treffes også på m 481 57 381 og e-post lemagberg@online.no. Leif Magne Berg har mottatt det samme materialet som kommunen mottar nå.

Med vennlig hilsen

Jørund Lægland
advokat

Mottatt
11 APR 2011
Sentralarkivet
Skedsmo kommune

Advokatene Lægland Kosberg & Hanisch AS
Sundgt. 13, Postboks 54
2081 Eidsvoll

Telefon: 63 95 99 70
Telefaks: 63 95 99 71
Org.nr.: 944 788 573 mva

Internett: www.eidsvolladvokatene.no
Klientkonto: 1503.14.19082
Klientkonto: 1637.07.19504 (eiendom)

J. nr. 2332/86 Sak nr. 871/84

Ansvarshavende: Øivind Johnsen Eier/Byggherre: Øivind Johnsen
Bjørkelia 1
2020 Skedsmokorset

Byggetillatelseskort

for frittstående garasje

på gnr. 56 bnr. 380 adr. Bjørkelia 1

godkjent av Skedsmo Bygningsråd i møte den 20.11.1986

Ansvarshavende/byggherre er forpliktet til å bestille bygningskontroll ved Bygningsvesenet med 2 dagers varsel, med unntak for pkt. 15 og pkt. 16, hvor det kreves 1 ukes varsel.

1. Før graving påbegynnes, må utstikking og sokkelhøyde være godkjent.
2. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer).
3. Når drenering og avløpsledning er lagt (før tildekking).
4. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking).
5. Av all armering (før støping).
6. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning).
7. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkroner, gulv, vegger og tak.
8. Dytting av dører, vinduer (før tildekking).
9. Av ethvert bjelkelag.
10. Av trekonstruksjoner (når avstivninger er påsatt).
11. Av takkonstruksjon.
12. Når oppføring av piper, peiser og større ildsteder skal påbegynnes kontaktes feiervesenet, tlf. (71 88 68) 81 88 68.
13. Før støping av badegulv.
14. Leilighetsvise besiktigelse av forskjellig art.
15. **Før innflytningstillatelse kan utstedes må følgende dokumenter foreligge:**
Pipeattest (Feiervesenet)
Attest for godkjent avkjørsel (Ingeniørkontoret)
Attest for godkjent rørleggerarbeide (Rørleggerkontrollen)
16. **Ferdigbesiktigelse.**


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

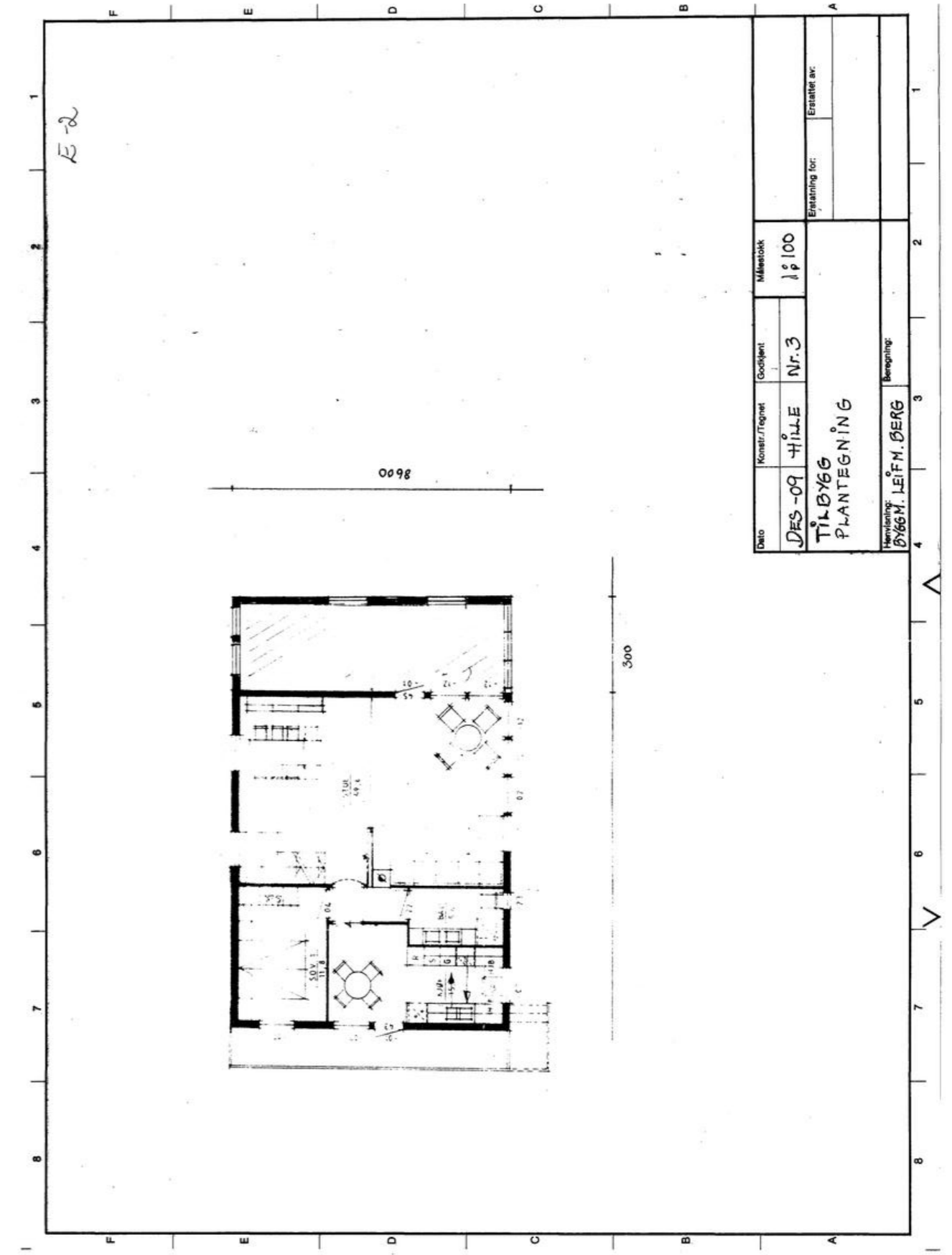
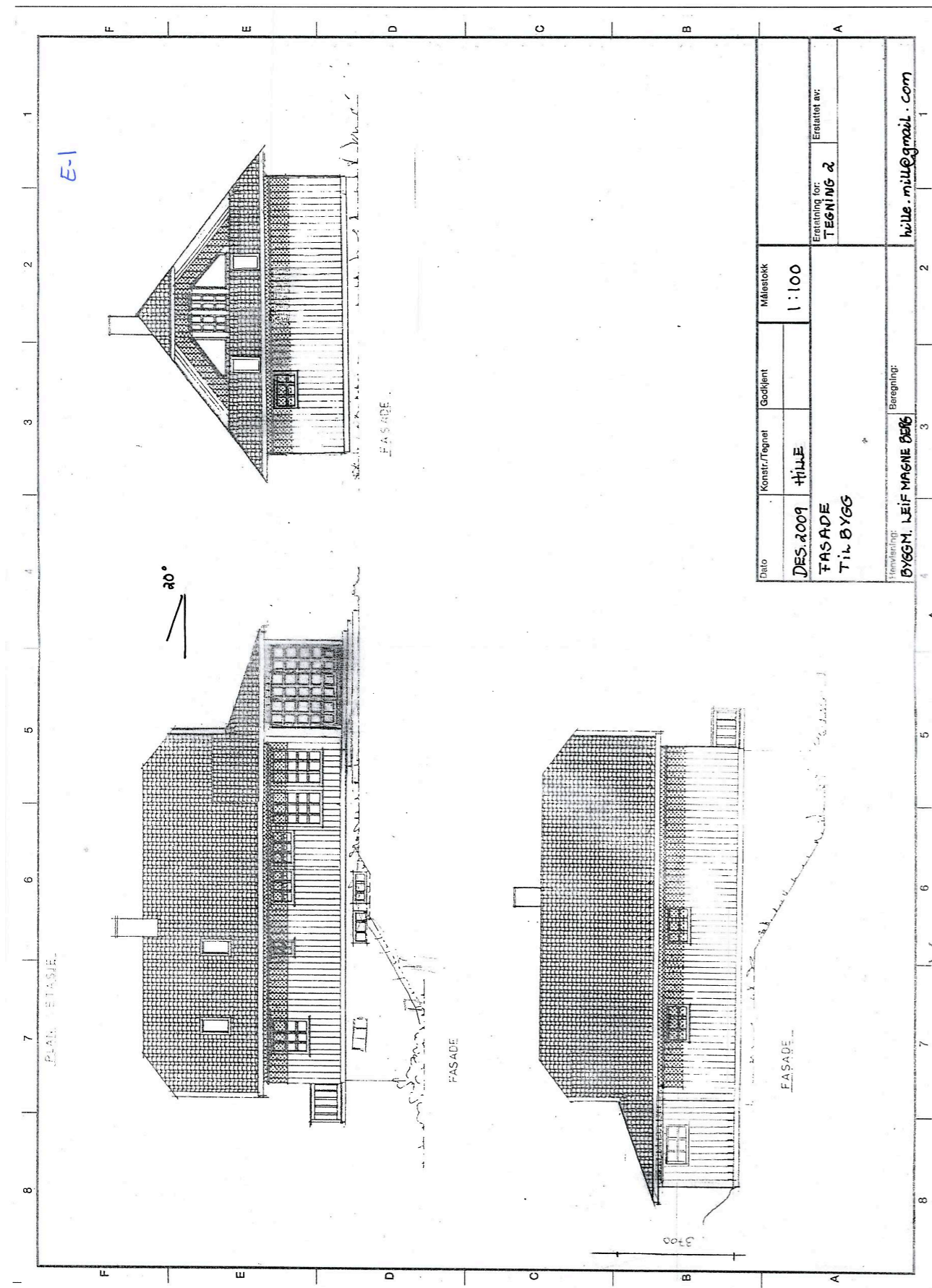
Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengere tid enn 3 måneder, må bygningskontrollen varsles før arbeidet gjenopptas.

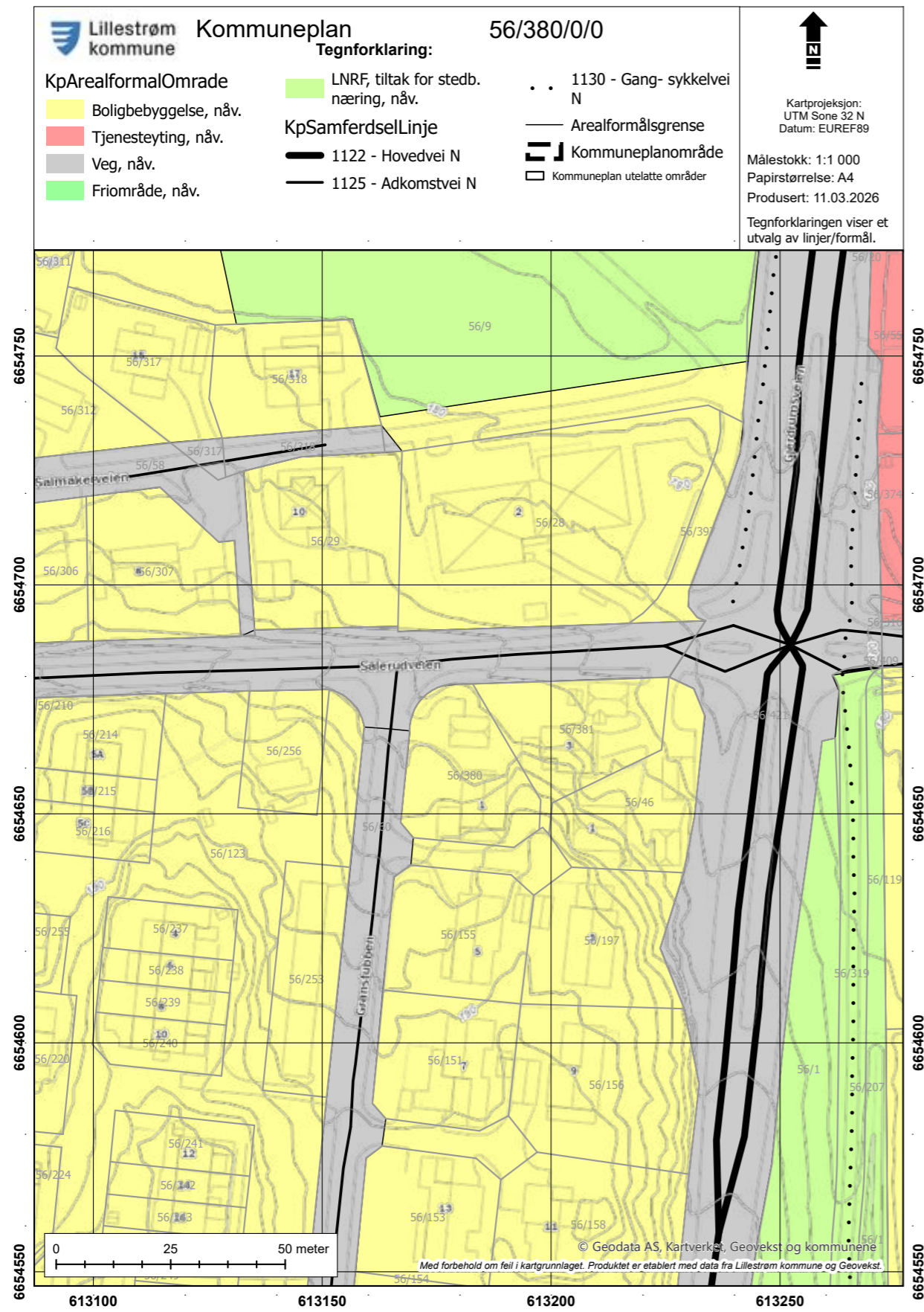
22.9.1986

Skedsmo Bygningsvesen, den

Skedsmo Bygningsvesen
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Tlf. (73 07 01) 81 07 01


A. Thieme
Bygningssjef





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

Lord Philip Chesterfield

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

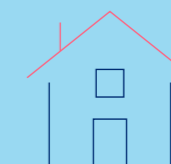
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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:

Granstubben 1, 2020 SKEDSMOKORSET. Gnr. 56, bnr. 380, i SKEDSMOKORSET kommune, oppdragsnr.: 1000260035
Megler: Bendik Haug, mobil: 97951043, e-post: bendik@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

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 videreført 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. budgivingen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

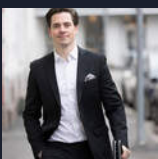
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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



proaktiv.no



Bendik Haug

Eiendomsmegler / Partner

979 51 043

bendik@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties AS

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no