

PROAKTIV

Oppgradert, innholdsrik
familiebolig o/ 3-plan med
nydelig utsikt & solforhold

Garasje og parkering på egen
gårds plass | 2x elbil-lader

HATTEMAKERLIA 75



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

BRÅNÅSEN

Oppgradert, innholdsrik
familiebolig o/ 3-plan med
nydelig utsikt & solforhold |
Garasje og parkering på egen
gårds plass



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hattemakerlia 75, 2019
SKEDSMOKORSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 142, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 6.750.000,-

Omkostninger: 188.000,-

Totalpris: 6.938.000,-

Kommunale avgifter: 28.769,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1998

Rom/soverom: 5/3

BRA: 130 m²

BRA-i: 127 m²

Garasje/Parkering: Garasje og parkering
på egen gårdsplass.
Ladepunkt x2 for elbil er etablert.

Tomt: 213.7 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	8	40
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
44	48	54	101
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

HATTEMAKERLIA 75

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Oppgradert, innholdsrik familiebolig o/ 3-plan med nydelig utsikt & solforhold | Garasje og parkering på egen gårdsplass

Velkommen til Hattemakerlia 75 – en innholdsrik familiebolig med nydelig utsikt, optimale solforhold og god plass til familien både innvendig og utvendig. Garasje ved huset og egen gårdsplass med to ladere for elbilene.

Boligen er meget godt tatt vare på og regelmessig oppgradert. Her får du en romslig hovedetasje med kjøkken i egen sone, luftig stue og utgang til en formidabel utsikt fra terrassen, loftsetasje med flere bruksmuligheter samt 3 soverom, bad og vaskerom i underetasjen.

Uterommet består av flere soner med sol fra morgen til 22:30 på sommeren. Lettstelt hage, stor terrasse med optimale solforhold og overbygget uteplass ved inngangsdøren.

God lagringsplass i flere boder + garasjen.

Her bor du tilbaketrukket og familievennlig på ettertraktede Brånåsen - tett på skole, barnehager, butikker, buss og marka.

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

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

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



BRÅNÅSEN

Kommune: Lillestrøm / Område: BRÅNÅSEN

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

Tomannsboligen i Hattemakerlia 75 ligger sentralt og samtidig tilbaketrukket til på Skedsmokorset. Et attraktivt og barnevennlig område med kort vei til barnehage, skoler i alle trinn, og fritidsaktiviteter.

Skoler og barnehage:

Fra boligen er det 10 min gåavstand til Brånås barneskole med trinn fra 1-7. klasse. Brånås skole ligger flott til i landlige omgivelser. Her kan barn og voksne glede seg over et fint uteområde med store muligheter for lek og fysisk utfoldelse.

På ungdomstrinnet går elevene på Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, som for eksempel Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen vgs. Skedsmokorset har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, blant annet Brånåstoppen FUS



OFFENTLIG TRANSPORT

Brånås skole Linje 340	7 min 0.4 km
Leirsund stasjon Linje R13	10 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	24 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 22.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Brånåsen PostNord, søndagsåpent	13 min 1 km
Kiwi Holt Vestvollen PostNord	20 min 1.6 km

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	6 min
Apotek 1 Holt Vestvollen	20 min

SPORT

Brånås Ballspill, fotball	2 min 0.1 km
Tandberg - balløkke Ballspill	21 min 1.7 km
Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min
SATS Skedsmokorset	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Branås Skole - Lillestrøm Kommune	9 min
-----------------------------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



barnehage som ligger kun 8 min gange fra boligen. Dette er et perfekt område for barnefamilier!

En spasertur fra inngangsdøren så står man midt oppi et av kommunens flotteste turområder i Tæruddalen. Her er det noe for alle, enten om man ønsker rolige rusleturer eller spreke løpeturer. Tæruddalen er for mange innfallsport til Romeriksåsen fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype (4,3 km) med forbindelse videre innover i Romeriksåsen via

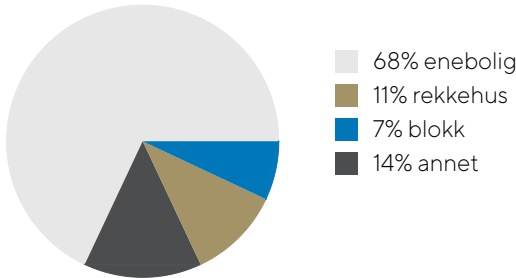
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Ringdalshytta. For de som liker alpint, har man muligheter for dette både i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Kanskje du heller vil teste skøytekunnskapene i Skedsmo ishall. Ishallen benyttes både til ishockey og kunstløp fra september til påske. Dette er et meget barnevennlig område og det er også nærhet til fotballbane, ballbinge, grus - og gressbaner på Skedsmostadion og en helt ny og flott lekeplass rett utenfor døren.

Skulle været forhindre utendørstreningen, er det ikke langt til Avancia Sport Center eller Fresh Fitness, begge beliggende på Skedsmokorset.

På sommeren er det bare å finne frem badehåndklene. Populære Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort kjøretur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m. Tar du sykkelen har du badevann og fiskemuligheter i Tæruddalen rett i nærheten. Hva med et slag golf? Med bil tar det 11 minutter til nærmeste golfbane på Hauger med 18 hulls bane og driving range.

BOLIGMASSE



Servicetilbud:
Det er flere dagligvareforretninger på Skedsmokorset, ca. 6 minutter unna med bil ligger Skedsmo Senter. Senteret har de siste årene blitt betydelig oppgradert med 23 nye butikker og større arealer på eksisterende butikker. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, kjøreskole, helsekost, vinmonopol, flere restauranter og klesbutikker. Til den daglige handelen har du både Kiwi og Rema 1000. Begge dagligvareforretningene har åpningstider fra 07-23 alle hverdager.

SKOLER

Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	10 min 0.7 km
Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	24 min 1.8 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	5 min 2.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 6.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 7.2 km

BARNEHAGER

Brånåstoppen Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	4 min 0.2 km
Romerike barnehage Solhaug (0-5 år) 49 barn	7 min 0.4 km
Skolsegglia Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min 0.6 km

For de som ønsker ytterligere shoppingmuligheter tar det henholdsvis ca. 12 minutter med bil til Lillestrøm og ca 11 minutter til Strømmen. I Lillestrøm har man et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Lillestrøm Torv med 80 butikker, gågate med spennende nisjeforretninger, vinmonopol, restauranter med smaker fra fjern og nær, kino, idrettsanlegg og flere treningssentre. Tilsvarende har man ny miljøgate i Strømmen sentrum med bl.a. bibliotek, cafeér og restauranter, samt Strømmen Storsenter som er Norges største kjøpesenter med over 200 forretninger og servicetilbud.

Kort avstand til offentlig kommunikasjon:
Skedsmokorset er et kollektivt knutepunkt med meget gode forbindelser til blant annet Oslo (Direkte til Oslo S med buss 332), Lillestrøm og Oslo lufthavn, Gardermoen. For de som foretrekker toget, så er det hyppige togavganger fra Lillestrøm stasjon, med en reisetid på kun 10 minutter til Oslo S. Fra boligen er det god adkomst til E6.



Bebyggelse

Området består primært av flermannsboliger og småhusbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен 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 INN!



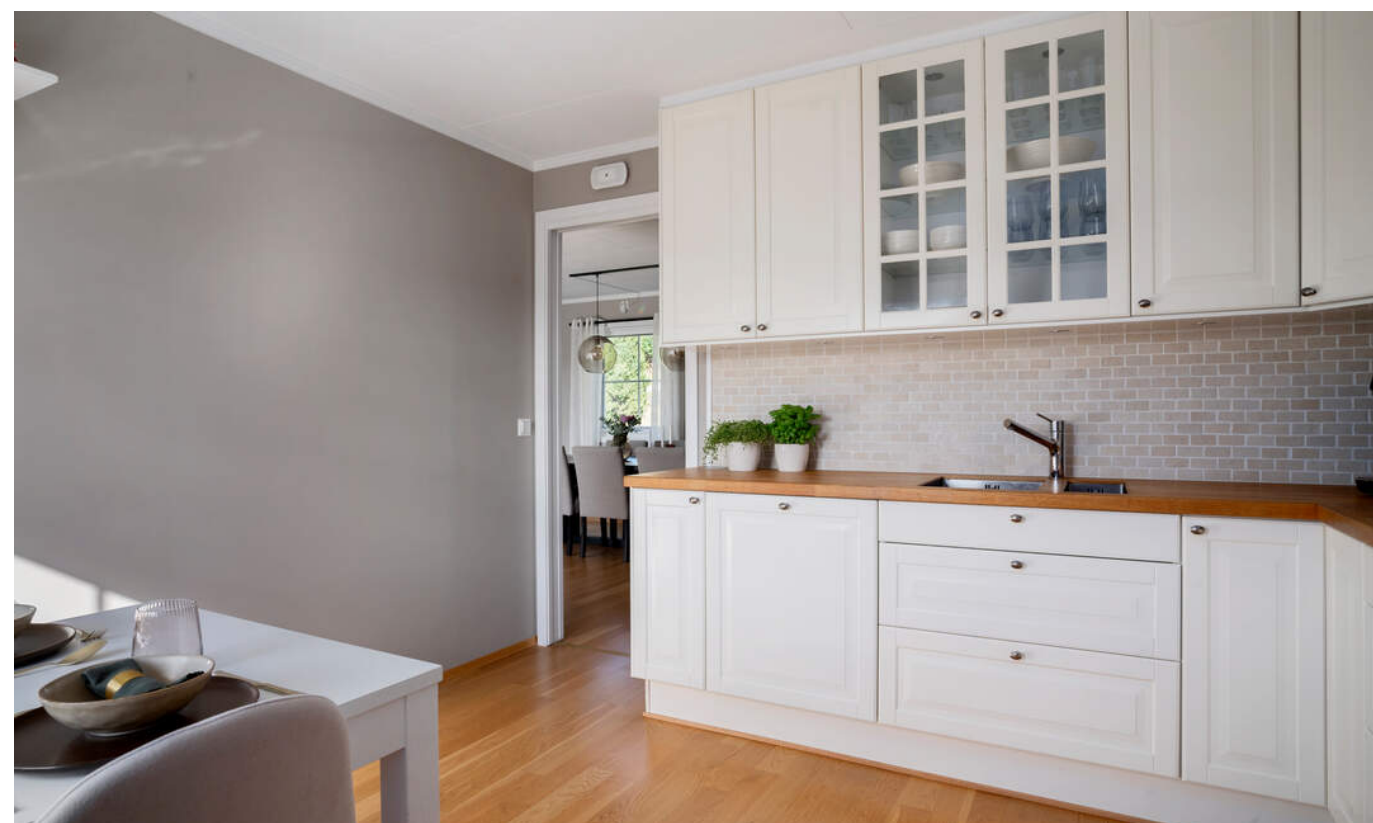
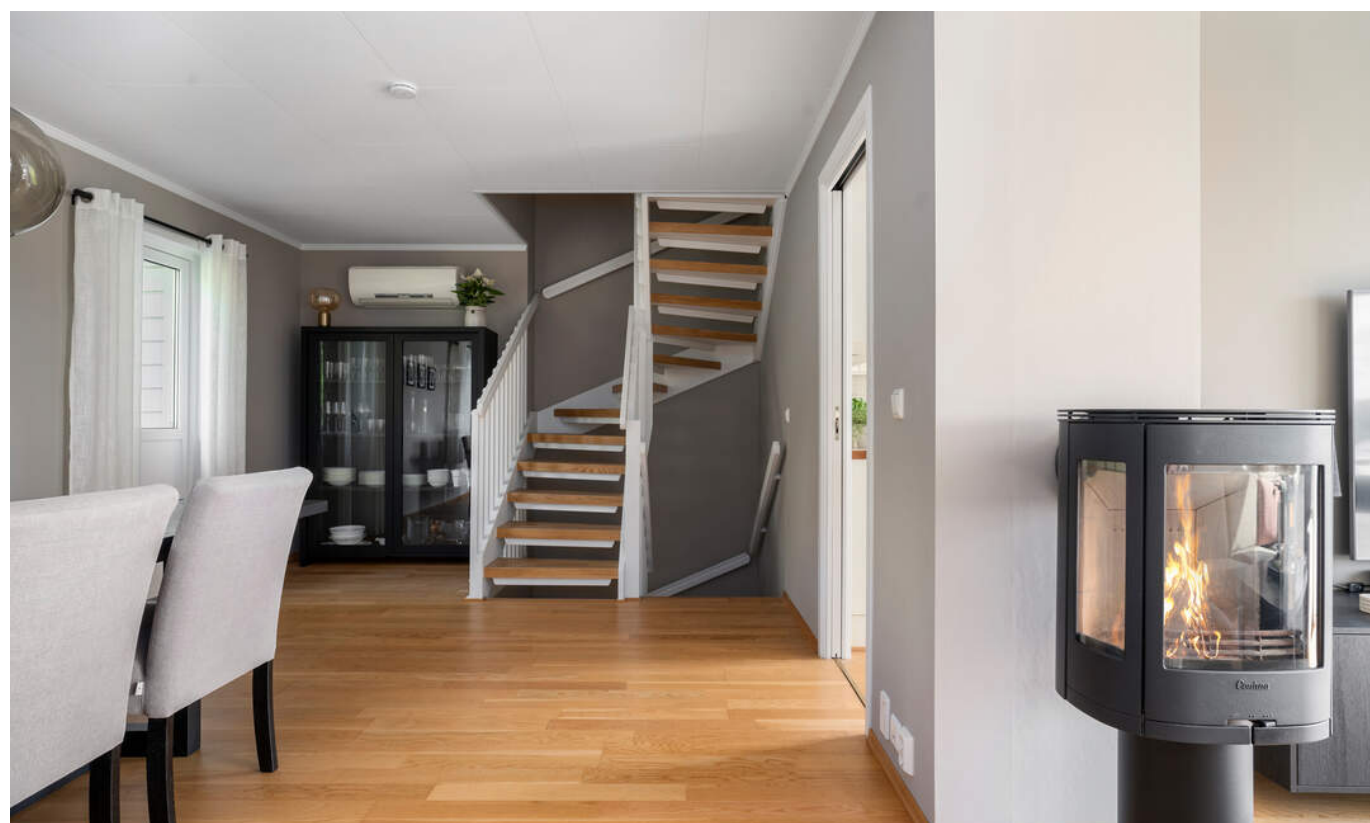


NYDELIG UTSIKT OG LIKE
NYDELIGE SOLFORHOLD.



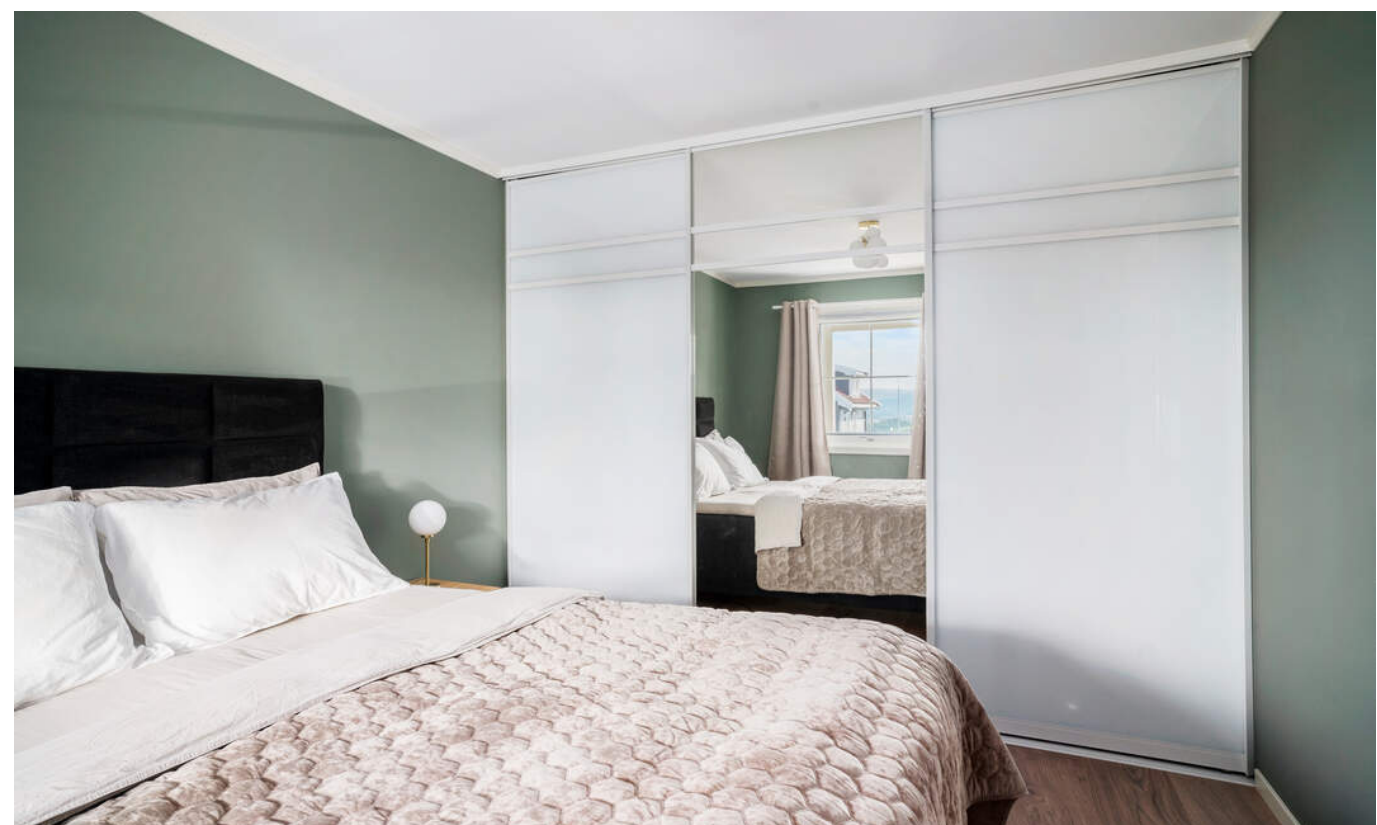


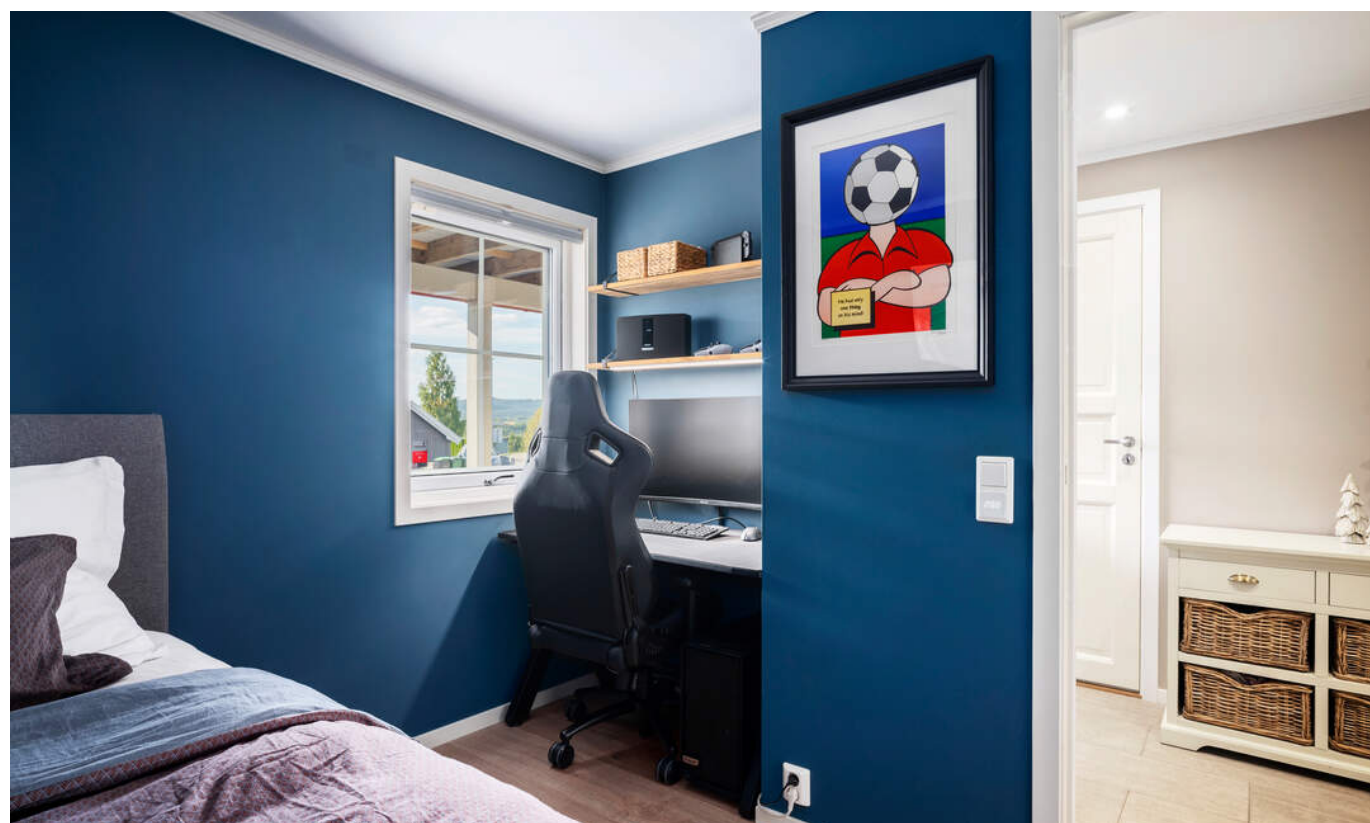
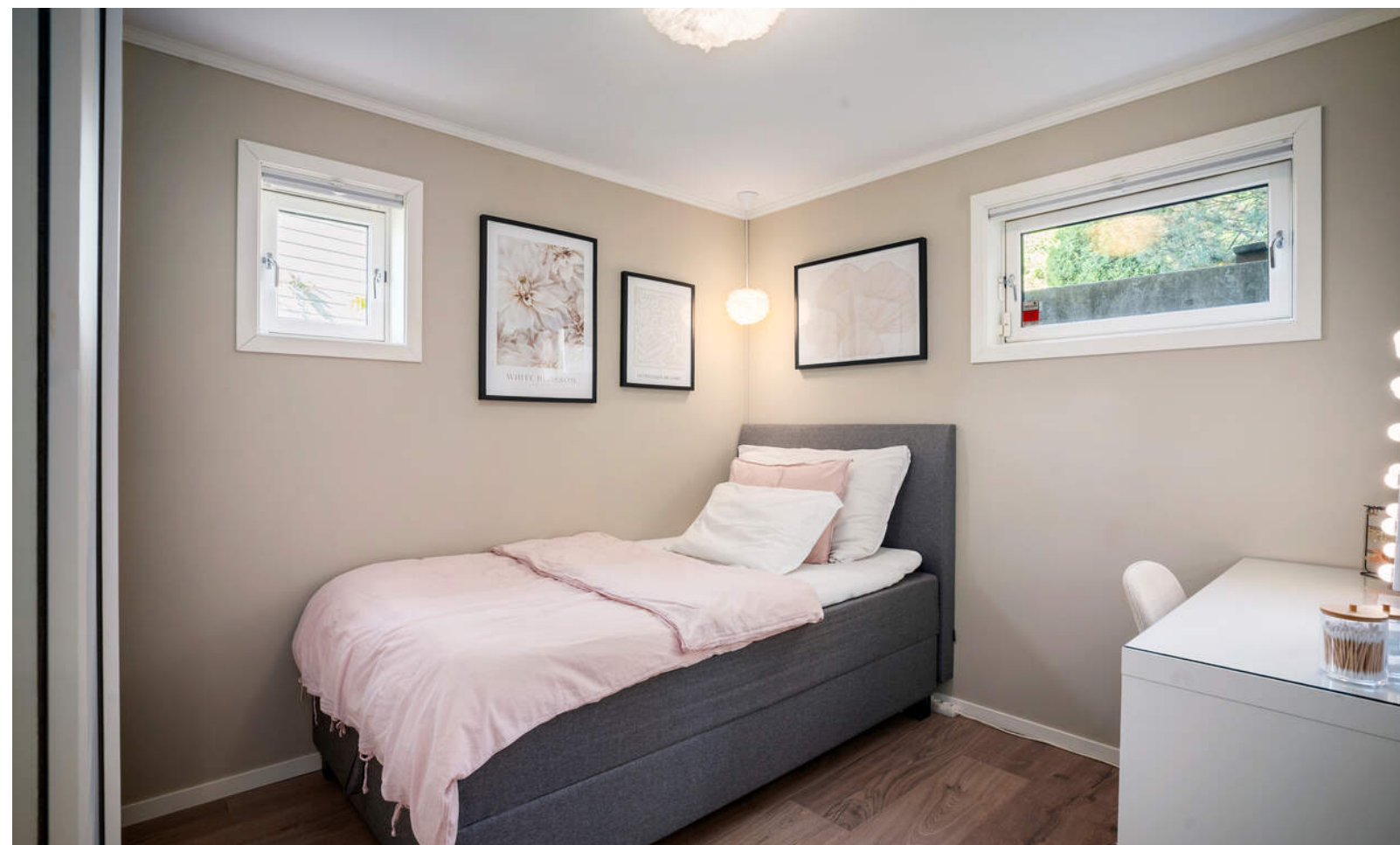


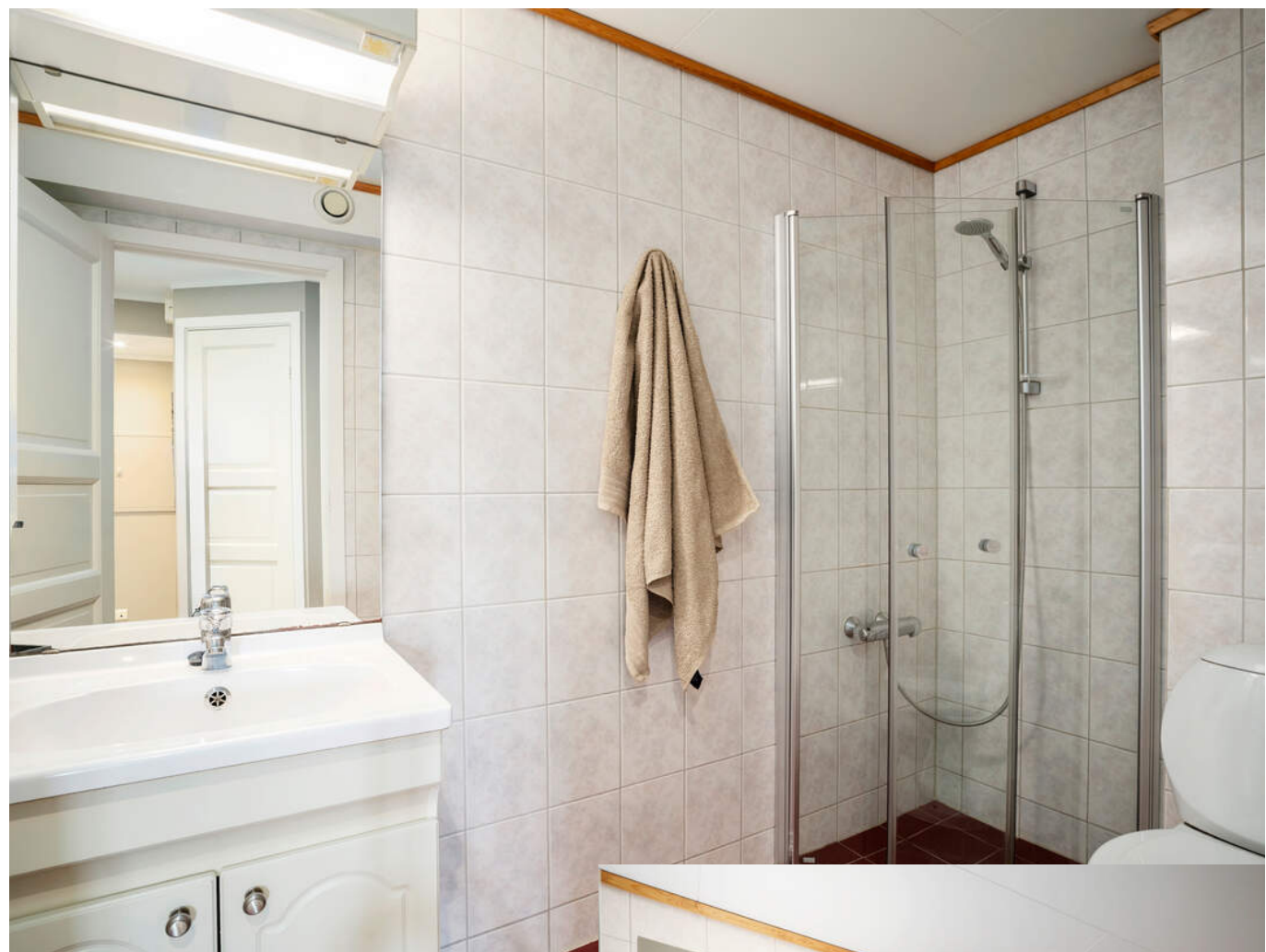


PENT OG INNBYDENDE
KJØKKEN MED LYSE,
PROFILERTE FRONTER
OG BENKEPLATE I HELTRE

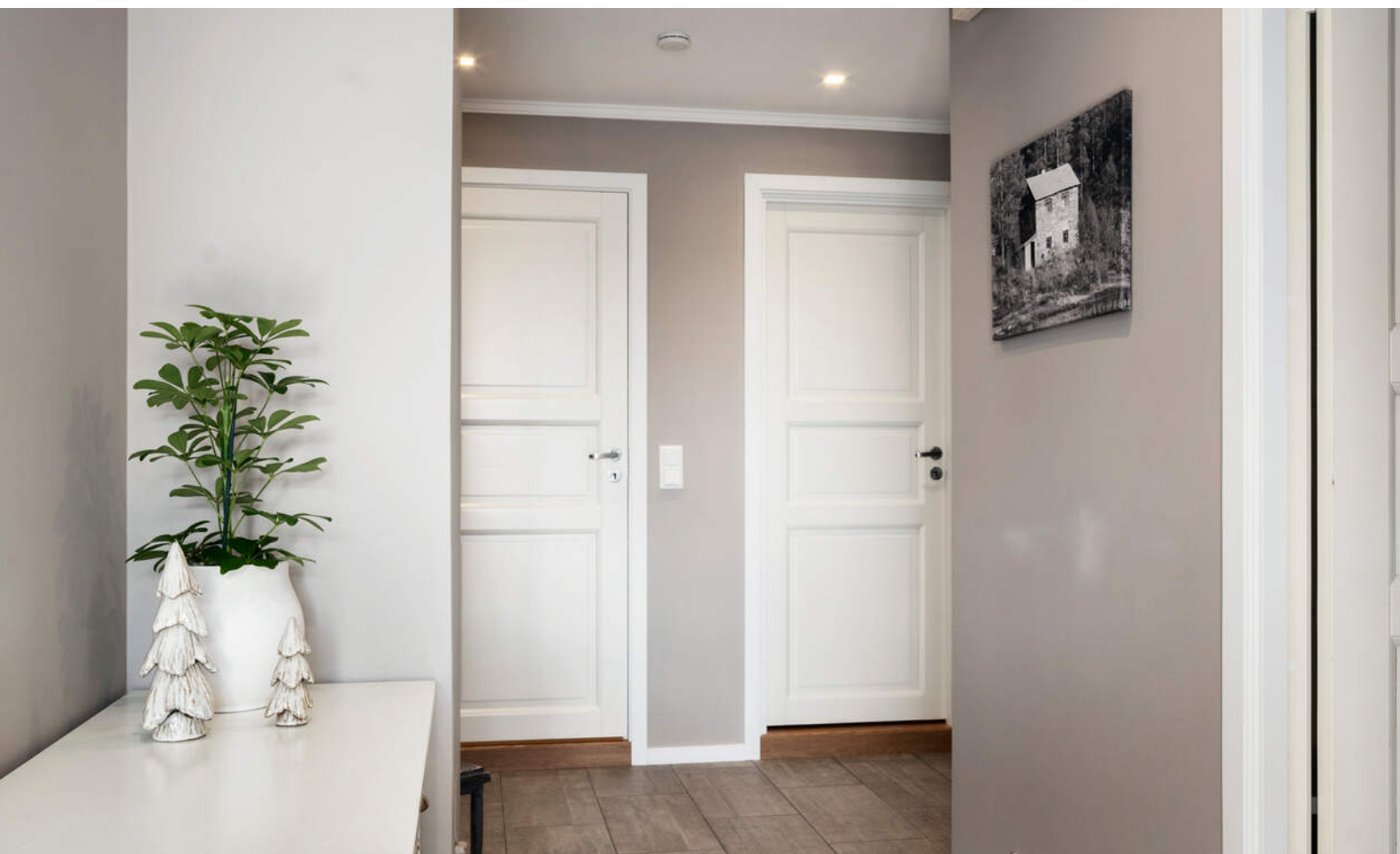






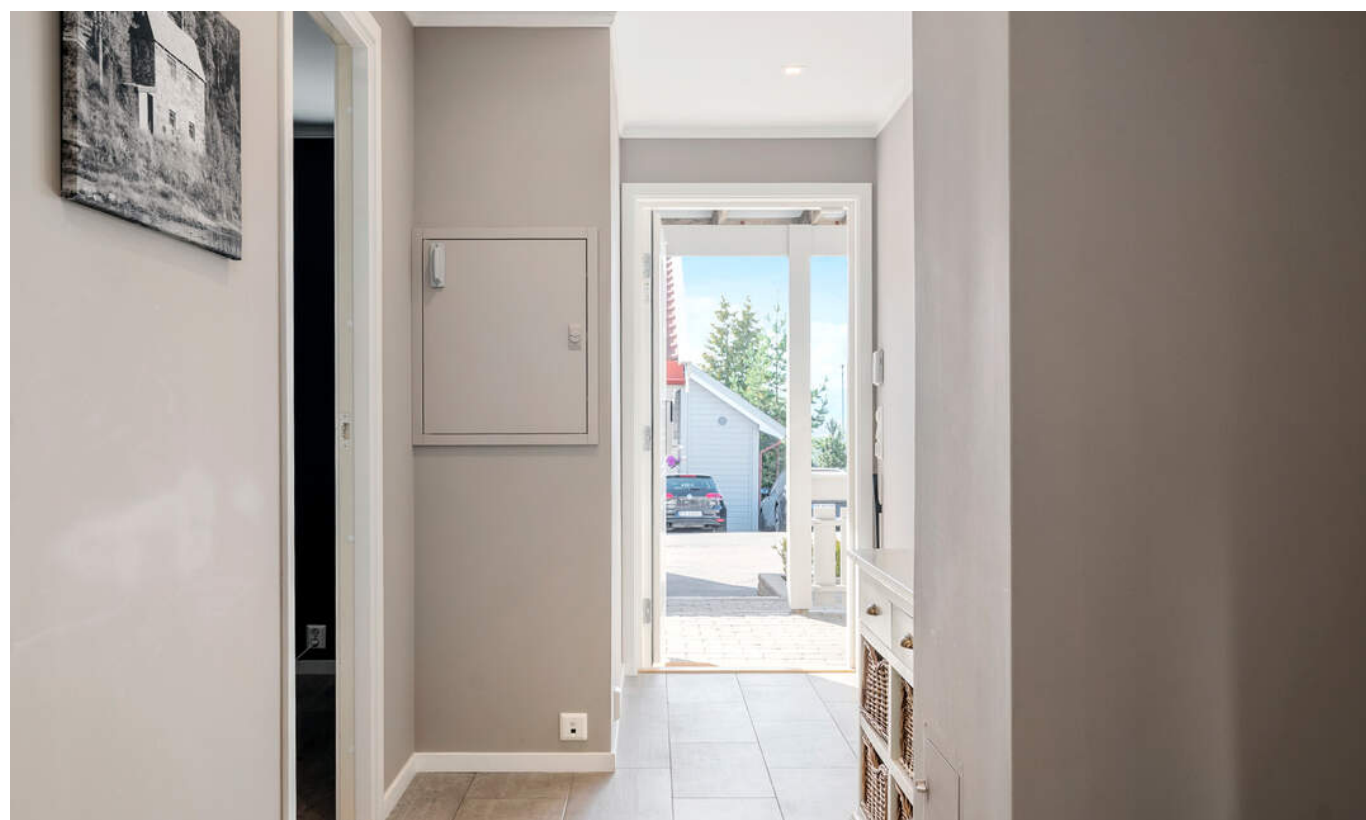


BOLIGEN HAR FLISLAGT
BAD OG SEPARAT
VASKEROM



LOFTSETASJE

Etasjen fremkommer som uinnredet på godkjente tegninger i kommunen. Er innredet med kontor, bod og loftsstue.







BRÅNÅSEN ER PERFEKT
FOR FAMILIER SOM
VERDSETTER NÆRHET TIL
HVERDAGENS
AKTIVITETER OG
GJØREMÅL.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Enebolig går over tre plan:
Underetasje: Entré, hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, 3 soverom
1. etasje: Spisestue m/trapp, kjøkken, stue
Loft: Kontor, loftstue, bod. Etasjen er ikke omsøkt.

To terrasser på ca. 7 og 19 kvm i 1. etasje, begge med direkte utgang fra stue/spisestue.

Ekstra oppbevaringsplass i isolert utebod ved inngangen, bod på baksiden av huset og i loftsetasjen.

Garasje, 2x ladepunkt for elbil og parkering på egen gårdsplass.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

1. etasje
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 55 kvm

2. etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 26 kvm

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

Standard

Boligen fremstår som en pen og innholdsrik familiebolig over tre plan, med en gjennomgående lun og tidsriktig stil. Planløsningen byr på gode oppholdsrom, flere praktiske oppbevaringsløsninger og flotte uteplasser. Store vindusflater og boligens høye beliggenhet gir godt med naturlig lys og nydelig utsikt.

Gjennomgang av hver etasje:

UNDERETASJEN

Entré/gang
Boligen har adkomst til en romslig entré og gang som fungerer som et naturlig bindeledd mellom rommene i etasjen. Flislagt gulv med varmekabler. God plass til ytterbekledning i entré og under trappen i en smart garderobeløsning.

Soverom

Underetasjen inneholder tre soverom i gode størrelser. Rommene har en moderne utførelse og gir fleksible møbleringsmuligheter. To av soverommene har praktiske skyvedørgarderober med speil og gulvvarme. Det er god plass til både seng og annet møblement på alle rom.

Bad

Flislagt bad med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med lys, profilert baderomsinnredning med servant og speil, gulvmontert toalett samt dusjnise med innfellbare glassdører.

Vaskerom

Praktisk, separat vaskerom med gulvbelegg, malte vegger og opplegg for vaskemaskin.

Etasjen har i tillegg en utvendig, isolert bod i tilknytning til inngangspartiet, som gir ekstra oppbevaringsplass.

1. ETASJE

Stue

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og samtidig fremhever den flotte utsikten. Rommet har god plass til en romslig sofagruppe og øvrig møblement. Peisovn bidrar med varme. Fra stuen er det direkte utgang til den største terrassen på ca. 19 kvm. Herfra er det flott og vidstrakt utsikt over nærområdet og landskapet omkring.

Spisestue

Romslig spisestue med god plass til et stort spisebord og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Spisestuen utgjør et naturlig samlingspunkt i etasjen og har utgang til en terrasse på ca. 7 kvm. I tilknytning til denne terrassen ligger en praktisk utvendig bod på ca. 3 kvm.

Kjøkken

Pent og innbydende kjøkken med lyse, profilerte fronter og benkeplate i heltre. Innredningen byr på godt med skap- og benkeplass og har oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrys, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn og stekeovn, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er god plass til spisebord ved vinduet, hvor man samtidig får glede av utsikten.

LOFTSETASJE

Loftsetasjen er innredet med to rom som i dag benyttes som henholdsvis loftstue og kontor, samt en bod. Arealene gir boligen ekstra bruks- og oppbevaringsmuligheter. Det gjøres oppmerksom på at loftsetasjen ikke er omsøkt hos kommunale myndigheter og er registrert som tilleggsdel (uisolert loft). Dagens bruk av rommene avviker dermed fra godkjente og byggemeldte tegninger.

Oppvarming

Peisovn i stuen.

Luft-til-luft varmepumpe i spisestuen.

Varmefolie i to soverom i underetasjen.

Varmekabler i gang i underetasjen

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.

Modernisering og påkostninger

2025: Malt trapp og nye eiketrinn

2020: Montert to elbilladere.

2020: Lagt varmemefolie på to soverom i underetasjen.

2019: Terrassen i front rehabilitert med ny tetning mot inngangsparti under, terrassebord og nytt rekkverk.

2013: Montert ny peisovn.

2011: Montert varmepumpe.

2011: Lagt varmekabler i gang i underetasjen og på kjøkken.

Parkering

Garasje og parkering på egen gårdsplass.

Ladepunkt x2 for elbil er etablert.

Tomtestørrelse

213 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og har et pent opparbeidet uteområde med plen, variert beplantning og flere soner rundt boligen. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, asfaltert innkjøring/gårdsplass og partier med belegningsstein. På baksiden av boligen er det et grønt og mer skjermet hageareal med plen og etablert vegetasjon. Boligen har flere uteplasser på ulike sider, noe som gir gode muligheter for å benytte uteområdene gjennom dagen. Garasje ligger i tilknytning til gårdsplassen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 11 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking: Det er påvist endel mose på taket. Oppstår gjerne da på deler av taket som ikke eksponeres for like mye sol som andre takflater. Deler av taket har ikke tilstrekkelig helning. Takoppløftet har vinkel på ca 10 grader. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Terrassene på boligen er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen.
- Utvendig > Vinduer: Det er registrert noe alders- og slitasjerelaterte forhold ved vinduene.
- Utvendig > Balkongdører: Det er registrert noe alders- og slitasjerelaterte forhold ved dørene.
- Innvendig > Pipe og ildsted inne i boligen: Ved siste registrerte tilsyn med fyringsanlegget ble det påvist at det ikke er benyttet røykrørsinnføring mellom ildsted og elementskorstein. Det foreligger ikke dokumentasjon på at avviket er utbedret og lukket av brann- og redningsvesenet.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Avtrekksanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Service på slike pumper anbefales gjennomført hvert 2.år.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: 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.

- Tomteforhold > Fuksikring og drenering: Dreneringen er fra 1998 og har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Selv om det ikke er registrert fukt eller symptomer på svikt ved befaring, må det tas høyde for at funksjonen gradvis svekkes med alder. Det er heller ikke dokumentert utskifting eller vedlikehold av drens-systemet.
- Grunnmursplasten mangle topplst (klemlist), Manlende topplst og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktsperre/beskyttelse av grunnmuren.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

INNVENDIG

Gulvet er parkett, laminat og flis.

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og trepanel.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen. Det er elementpipe og vedovn. Sotluke i gangen i underetasjen.

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er kledd med plater. Veggkonstruksjonen fremstår som massiv, uten innvendig utforing eller hulrom bak platekledningen. Nøyaktig oppbygning er ikke kjent. Det er malt tretrapp med trinnfornyere. Det er malte fyllingsdører innvendig.

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra taket.

- Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål, og vindskier er i trevirke med toppmonterte beslag.
- Det er ikke snøfangere montert. Takstein med ru overflate. Ca 30 grader helning på hoveddtaket.
- Skorstein i lettbetong over taket. Tekket med blybeslag i overgangen mellom tak og skorstein.
- Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Det er oppvarmet loftsrom.
- Konstruksjonen er besiktiget fra loftsrommene, boden på loftet og kneloftet med avtrekksmotoren.
- Yttervegger er av trekonstruksjon med liggende bordkledning. Vinduene er malte og med 2-lags glass.
- Ytterdøren er i treverk med 2-lags isolerglass.
- Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
- Det er terrasser på begge sider av boligen på understøttende

konstruksjon.

Terrassen på forsiden av boligen ble delvis oppgradert med terrassebord og rekkverk i 2021, ifølge eier. Betongtrapp og utvendige tretrapper.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskapet på vaskerommet. Inntak, stoppekran og vannmåler i skapet. De innvendige avløpsrørene er av PP-plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Avtrekksmotor på loftet med regulering ved kjøkkenventilator for avtrekk fra ett rom på loftet, vaskerom og bad/wc. Tilluft via klaffventiler på yttervegger og spalteventiler i vinduene. Det er luft-til-luft varmepumpe. Siste service utført i 2022. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på noen kurser.Overspenningsvern. 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. Røykvarslere, husbrannslange og håndsløkkerapparat registrert i boligen.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Onsdag, 5. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Varmekabler gang underetasje, kjøkken. År: 2011

Montering av to elbilladere.Lagt varmefolie på to soverom i underetasjen. Firma: Elmann AS År: 2020

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Ny peisovn. Firma: Kakkell & Peis Oslo AS År: 2013

Montering av varmepumpe. Firma: Lunex AS År: 2011

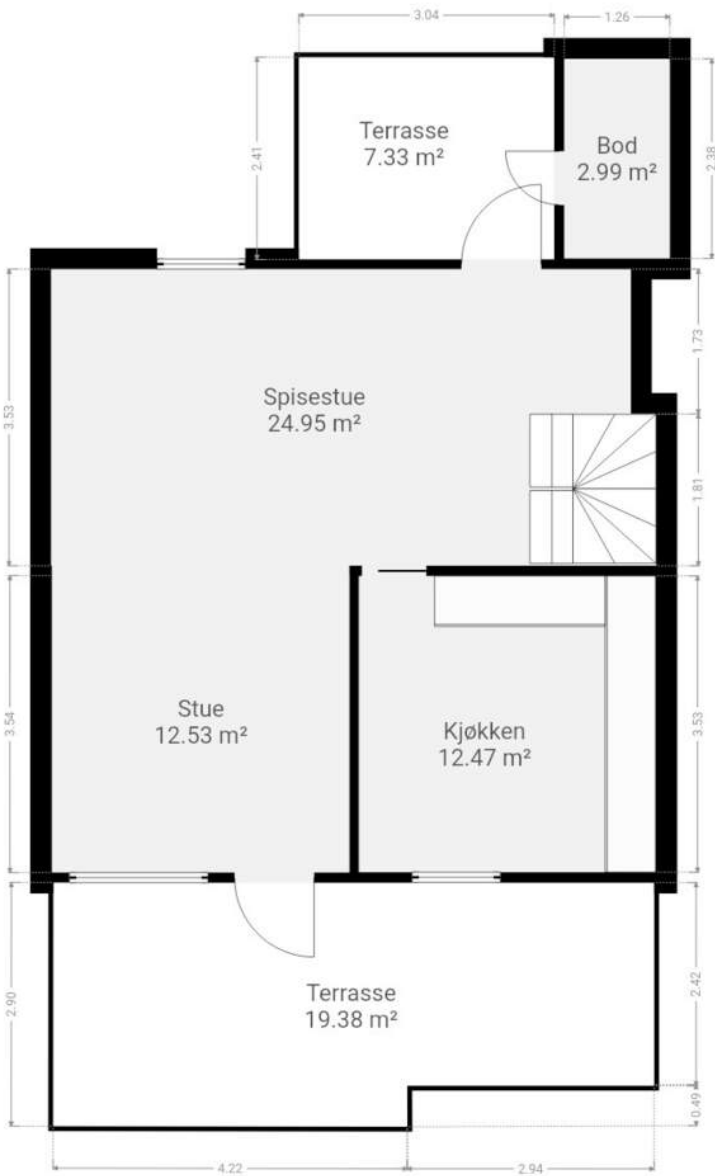
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Montering av ny peisovn i 2011.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Observert noen sjegggkre.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1.etasjen



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
213 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og har et pent opparbeidet uteområde med plen, variert beplantning og flere soner rundt boligen. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmur, asfaltert innkjøring/gårdsplass og partier med belegningsstein. På baksiden av boligen er det et grønt og mer skjermet hageareal med plen og etablert vegetasjon. Boligen har flere uteplasser på ulike sider, noe som gir gode muligheter for å benytte uteområdene gjennom dagen. Garasje ligger i tilknytning til gårdsplassen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.421.544,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.686.177,- for 2024

Info kommunale avgifter
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026: 28 769,48 kr
Prognosen kan avvike.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
Avløp: 10 467,25 kr

Feiing: 555,96 kr
Renovasjon: 4 920,00 kr
Vann: 7 439,62 kr
Sum: 23 382,83 kr

Kommunale avgifter
28.769,- for 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten i Lillestrøm kommune er under avvikling.

Velforening
Eiendommen er tilknyttet Brånåslia Selvbyggerlag. Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Årlig velavgift
300,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

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

Diverse
Før overtagelse skal selger:
- Utføre service på varmepumpen.
- Utbedre avvik fra NRBR på ildsted.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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.

Det foreligger ferdigattest for boligen uten innredet loft, datert 23.04.2001.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 25.08.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen, men de stemmer ikke med dagens bruk
Søknadspliktige tiltak;
Underetasje; Bod etablert under trappen.
2.etasje/loft; Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)
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 slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegniner i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt. Dersom rommene lovlig skal benyttes slik som de fremstår, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Kjerneinformasjon

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen, som stemmer med dagens bruk
Boligen disponerer plass til én bil i felles dobbelgarasje. Garasjen er innvendig utført som ett åpent rom uten fysisk skille mellom de to bilplassene. Det er derfor ikke mulig å fastsette et eget, avgrenset bruksareal for denne boligens del av garasjen, og arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 23. april 2001

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

3205/39/142:
29.07.1998 - Dokumentnr: 11751 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

09.03.1998 - Dokumentnr: 3535 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:39 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 128825 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:39 Bnr:142

01.01.2024 - Dokumentnr: 139765 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:39 Bnr:142

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebygge iht. reguleringsplan. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, nåv. i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger under marin grense og i et område hvor det svært ofte kan finnes marin leire, men sammenhengende/tynt over berggrunnen. Det er videre registrert treff i kartgrunnlag for radon, grunnundersøkelser, kulturminner, friluftsliv samt enkelte kommunale planforhold.

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Offentligrettslig pålegg

Dato for siste siste feiing av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS: 02.03.2020 - tilsyn med avvik. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at det ikke er benyttet røykrørsinnføring mellom ildstedet og elementskorsteinen. Ildstedet skal monteres til skorsteinen som beskrevet i skorsteinens monteringsanvisning.

Avviket blir utbedret for selgers regning før overtagelse. Utbedring vil bli meldt inn til NRBR.

Grunnboksdato

Tirsdag, 25. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 750 000,00 (Prisantydning)

6 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
168 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

170 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
188 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 920 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 938 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på 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 videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Morten Green
Elisabeth Tveiterås Green

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 375 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,00, Visning (pr. stk) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 50 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 145.

Totale kostnader kr. 56 985.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave
27.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
LILLESTRØM kommune
gnr. 39, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 Rapportdato: 26.08.2026 Oppdragsnr.: 20000-1930 Eiendomsverdi ref nr: UH1766
Autorisert foretak: Verdico AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturelt 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.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 2 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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 (spknadstidspunktet). 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 3 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 4 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1998 og er med det ca 28 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 28 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 som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekktet med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregneret trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra taket.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål, og vindskier er i trevirke med toppmonterte beslag.

Det er ikke snøfangere montert. Takstein med ru overflate. Ca 30 grader helning på hoveddtaket.

Skorstein i lettbetong over taket. Tekket med blybeslag i overgangen mellom tak og skorstein.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Det er oppvarmet loftsrom.

Konstruksjonen er besiktiget fra loftsrommene, boden på loftet og kneloftet med avtrekksmotoren.

Yttervegger er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Kommentar;
Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er terrasser på begge sider av boligen på understøttende

konstruksjon.

Terrassen på forsiden av boligen ble delvis oppgradert med terrassebord og rekkverk i 2021, ifølge eier.

Betongtrapp og utvendige tretrapper.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er parkett, laminat og flis.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og trepanel.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skruer og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

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

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet på hovedsoverrommet og soverommet over gangen for dette i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisestuen i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet på kontoret og loftstuen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 12 mm avvik registrert(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Det er elementpipe og vedovn. Sotluke i gangen i underetasjen.

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er kledd med plater. Veggkonstruksjonen fremstår som massiv, uten innvendig utforing eller hulrom bak platekledningen. Nøyaktig oppbygning er ikke kjent.

Hulltaking er derfor vurdert som nødvendig, da det ikke er registrert et tilgjengelig hulrom som kan undersøkes. Det er i stedet utført begrenset fuksøk på veggoverflatene. Det ble ikke registrert unormale utslag ved undersøkelsen.

Det er malt tretrapp med trinnfornyere.

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 5 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Det er malte fyllingsdører innvendig.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert musesperre/gnagersikring. Forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan ikke helt utelukkes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje › Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blande batteri.
Gulvmontert toalett. Dusjnische med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra boden i retning våtsonen gulv.

Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet og RF måling i hulrommet.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom;
Gulvbelegg, malte vegger og himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.
Våtsoner i område mot flislagt bad. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble isteden utført indikative fuksøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyr og oppvaskkum av stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kommentar;
Kjøkkenet er pusset opp i 2011, og sånn sett er det Tek 10 som er gjeldende. TEK 10 krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intreffer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskapet på vaskerommet. Inntak, stoppekran og vannmåler i skapet.

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Avtrekksmotor på loftet med regulering ved kjøkkenventilator for avtrekk fra ett rom på loftet, vaskerom og bad/wc. Tilluft via klaffventiler på yttervegger og spalventiler i vinduene.

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Kommentar;

Siste service utført i 2022.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på noen kurser.Overspenningsvern. 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.

Røykvarslere, husbrannslange og håndsløkkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er grunnmursbeskyttelse i form av knasteplast fra 1998.

Det er betonggrunnmur platekledd innvendig.

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Terrenget mot grunnmuren under terrassen fremstår flatt(uten måling). Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 6 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

minst 3 m.

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

Det er utført samtidig tapping av kranner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Underetasje;
Bod etablert under trappen.

2.etasje/loft;
Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)

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 slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegniner i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt. Dersom rommene lovlig skal benyttes slik som de fremstår, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Boligen disponerer plass til én bil i felles dobbelgarasje. Garasjen er innvendig utført som ett åpent rom uten fysisk skille mellom de to bilplassene. Det er derfor ikke mulig å fastsette et eget, avgrenset bruksareal for denne boligens del av garasjen, og arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen.

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 7 av 29

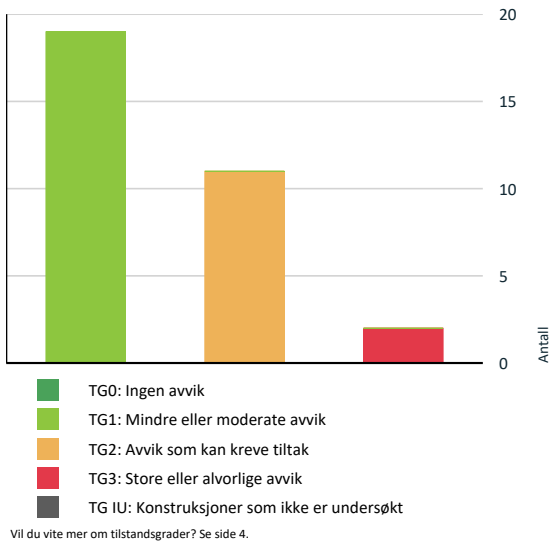
Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

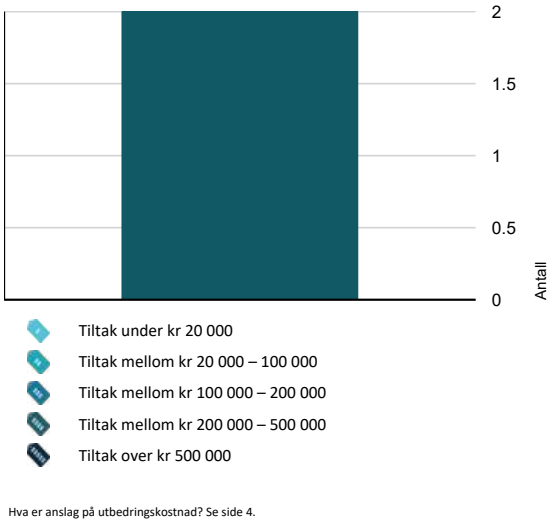


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

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 og uthus 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.

Tomannsbolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 8 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Det er påvist endel mose på taket. Oppstår gjerne da på deler av taket som ikke eksponeres for like mye sol som andre takflater.
Deler av taket har ikke tilstrekkelig helning.
Takoppløftet har vinkel på ca 10 grader.
Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist manglende gnesikring (musetetting)
Terrassene på boligen er bygget mot kledningen.
Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er registrert noe alders- og slitasjerelaterte forhold ved vinduene.

Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
Det er registrert noe alders- og slitasjerelaterte forhold ved dørene.

Innvendig > Pipe og ildsted inne i boligen [Gå til side](#)
Ved siste registrerte tilsyn med fyringsanlegget ble det påvist at det ikke er benyttet røykrørsinnføring mellom ildsted og elementskorstein. Det foreligger ikke dokumentasjon på at avviket er utbedret og lukket av brann- og redningsvesenet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Avtreksanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
Service på slike pumper anbefales gjennomført hvert 2.år.

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 9 av 29

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
Varmtvannsbereideren 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.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
Dreneringen er fra 1998 og har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Selv om det ikke er registrert fukt eller symptomer på svikt ved befaring, må det tas høyde for at funksjonen gradvis svekkes med alder. Det er heller ikke dokumentert utskifting eller vedlikehold av drencsystemet.
Grunnmursplasten mangle topplist (klemlist),
Manlende topplist og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktsperre/beskyttelse av grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

- 

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- 

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 

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

Det mangler håndløper på vegg øverst i trappeløpet (håndløper). Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler helt øverst.
- 

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Eier har kun bodd i boligen siden 2011 og det foreligger ikke eventuelle samsvarserklæringer fra tidligere eiere.
- 

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 

Loftsetasjen mangler tilfredsstillende rømningsmulighet.
- 

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1998

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregneret trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist endel mose på taket. Oppstår gjerne da på deler av taket som ikke eksponeres for like mye sol som andre takflater.
- Deler av taket har ikke tilstrekkelig helning. Takoppløftet har vinkel på ca 10 grader.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- 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 fuktopphopning og forlenge takets levetid.
- For lav takvinkel i kombinasjon med takstein øker risikoen for vanninntrenging under tekking, noe som over tid kan føre til fukt i undertak og takverk. Det ble ikke registrert synlige tegn til skade eller lekkasje ved befaring, men forholdet bør holdes under jevnlig oppsikt.
- 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.

Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål, og vindskier er i trevirke med toppmonterte beslag.

Snøfangere

Beskrivelse

Det er ikke snøfangere montert. Takstein med ru overflate. Ca 30 grader helning på hoveddtaket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- 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 tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere kunne tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein i lettbetong over taket. Tekket med blybeslag i overgangen mellom tak og skorstein.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Det er oppvarmet loftsrom.

Konstruksjonen er besiktiget fra loftsrommene, boden på loftet og kneloftet med avtrekksmotoren.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Kommentar;
Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Terrassene på boligen er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende musetetting øker risikoen for at mus kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader og ulemper dersom mus først kommer inn. Det anbefales å etablere egnet musetetting der dette mangler.
- For liten eller ingen avstand mellom trekledning og terrasser innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak terrassens innfesting. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe alders- og slitasjerelaterte forhold ved vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre normalt vedlikehold av overflater, beslag og bevegelige deler for å forlenge levetiden. Selv om utskifting ikke vurderes nødvendig på befaringstidspunktet, må det forventes at vinduene har kortere gjenværende levetid enn nyere vinduer. Det bemerkes også at vinduene har lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens vinduer.

Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe alders- og slitasjerelaterte forhold ved dørene.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 12 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det anbefales å utføre normalt vedlikehold av overflater, beslag, tetningslister og bevegelige deler for å forlenge levetiden. Selv om utskifting ikke vurderes nødvendig på befaringstidspunktet, må det forventes at balkongdøren har kortere gjenværende levetid enn nyere dører. Det bemerkes også at balkongdøren har lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens produkter.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasser på begge sider av boligen på understøttende konstruksjon.

Terrassen på forsiden av boligen ble delvis oppgradert med terrassebord og rekkverk i 2021, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn 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.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp og utvendige tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- 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.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett, laminat og flis.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og trepanel.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skru- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Kommentar;

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 13 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Laseren ble plassert på gulvet på hovedsoverommet og soverommet over gangen for dette i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisestuen i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet på kontoret og loftstuen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 12 mm avvik registrert(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Pipe og ildsted inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn. Sotluke i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Ved siste registrerte tilsyn med fyringsanlegget ble det påvist at det ikke er benyttet røykrørsinnføring mellom ildsted og elementskorstein. Det foreligger ikke dokumentasjon på at avviket er utbedret og lukket av brann- og redningsvesenet.

Konsekvens/tiltak

- Feil utførelse i tilkoblingen mellom ildsted og skorstein kan medføre risiko for lekkasje av røykgasser og økt brannfare. Forholdet bør kontrolleres og eventuelt utbedres i samsvar med skorsteinens monteringsanvisning. Utbedringen bør dokumenteres og avviket avklares med brann- og redningsvesenet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er kledd med plater. Veggkonstruksjonen fremstår som massiv, uten innvendig utforing eller hulrom bak platekledningen. Nøyaktig oppbygning er ikke kjent.

Hulltaking er derfor vurdert som unødvendig, da det ikke er registrert et tilgjengelig hulrom som kan undersøkes. Det er i stedet utført begrenset fuktsøk på veggoverflatene. Det ble ikke registrert unormale utslag ved undersøkelsen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med trinnfornyere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg øverst i trappeløpet(håndløper). Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler helt øverst.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs hele trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 14 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert musesperre/gnagersikring. Forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan ikke helt utelukkes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater. Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnische med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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 og mer intensiv 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 15 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra boden i retning våtsonen gulv.

Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet og RF måling i hulrommet.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, malte vegger og himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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 og mer intensiv 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 ned del av intervallet for et enklere vaskerom. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 16 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsoner i område mot flislagt bad. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble isteden utført indikative fuksøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fukttinnhold 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.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyr og oppvaskkum av stål.

Kommentar;

Kjøkkenet er pusset opp i 2011, og sånn sett er det Tek 10 som er gjeldende. TEK 10 krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intrefrer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskapet på vaskerommet. Inntak, stoppekran og vannmåler i skapet.

Vurdering av avvik:

- Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 17 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksmotor på loftet med regulering ved kjøkkenventilator for avtrekk fra ett rom på loftet, vaskerom og bad/wc. Tilluft via klaffventiler på yttervegger og spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det mekaniske avtrekksanlegget er fra byggeår og er om lag 28 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på service, vedlikehold eller utskifting av komponenter. Selv om anlegget tilsynelatende fungerer ved befaringen, må det påregnes vedlikehold, og utskifting av mekaniske komponenter kan bli nødvendig etter hvert som anlegget eldes. Redusert viftekapasitet kan føre til dårligere luftutskifting, økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima.

TO 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Kommentar;

Siste service utført i 2022.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Service på slike pumper anbefales gjennomført hvert 2.år.

Konsekvens/tiltak

- En luft/luft-varmepumpe 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 driftstans, som blir kostbart å reparere.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- 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.

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 18 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på noen kurser.Overspenningsvern. 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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Eier har kun bodd i boligen siden 2011 og det foreligger ikke eventuelle samsvarserklæringer fra tidligere eiere.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere, husbrannslange og håndslukkerapparat registrert i boligen.

Vurdering av avvik:

- Loftsetasjen mangler tilfredsstillende rømningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rømningsmulighet kan medføre økt risiko for personskafe ved brann. Dersom loftsetasjen skal benyttes som hoveddel/rom for varig opphold, må rømningsforholdene avklares og nødvendige tiltak etableres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 19 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse i form av knasteplast fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er fra 1998 og har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Selv om det ikke er registrert fukt eller symptomer på svikt ved befaring, må det tas høyde for at funksjonen gradvis svekkes med alder. Det er heller ikke dokumentert utskifting eller vedlikehold av drens-systemet.
- Grunnmursplasten mangle toppliste (klemliste), Manlende toppliste og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktsperre/beskyttelse av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- 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.
- Grunnmursplast skal avsluttes med en toppliste øverst, for å hindre at regnvann og fukt trenger ned bak plasten. Uten toppliste øker faren for at vann renner inn bak plasten og legger seg mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktinntrengning i rom under terreng. Dette kan gi skader på konstruksjonene og forringe innelimaet. Tiltaket er enkelt: Ettermontere egnet toppliste for å sikre riktig avslutning.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur platekledd innvendig.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk på bygningsdeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall og personskade. For å lukke avviket må det etableres rekkverk på alle deler av muren hvor høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på slike murer øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk på muren der dette mangler idag. Dette i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.



Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget mot grunnmuren under terrassen fremstår flatt(uten måling). Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann ska 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

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 20 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget er stedvis flatt inn mot grunnmuren i dette området, noe som kan føre til at vann blir stående inntil muren ved kraftig nedbør. Selv om det er etablert synlig fuktsikring utvendig og det ikke er registrert tegn til fukt på innsiden, bør forholdet holdes under oppsikt. For å redusere risiko over tid, anbefales det å justere terrenget slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg øverst i trappeløpet(håndløper). Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler helt øverst.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Eier har kun bodd i boligen siden 2011 og det foreligger ikke eventuelle samsvarserklæringer fra tidligere eiere.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Loftsetasjen mangler tilfredsstillende rømningsmulighet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- 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 tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere kunne tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.
- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn 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.
- 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.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Det anbefales å montere håndløper langs hele trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektroaglig person.

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 21 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Manglende rømningsmulighet kan medføre økt risiko for personskafe ved brann. Dersom loftsetasjen skal benyttes som hoveddel/rom for varig opphold, må rømningsforholdene avklares og nødvendige tiltak etableres.
- Manglende rekkverk på bygningsdeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall og personskafe. For å lukke avviket må det etableres rekkverk på alle deler av muren hvor høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på slike murer øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk på muren der dette mangler idag. Dette i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår 2002	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
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

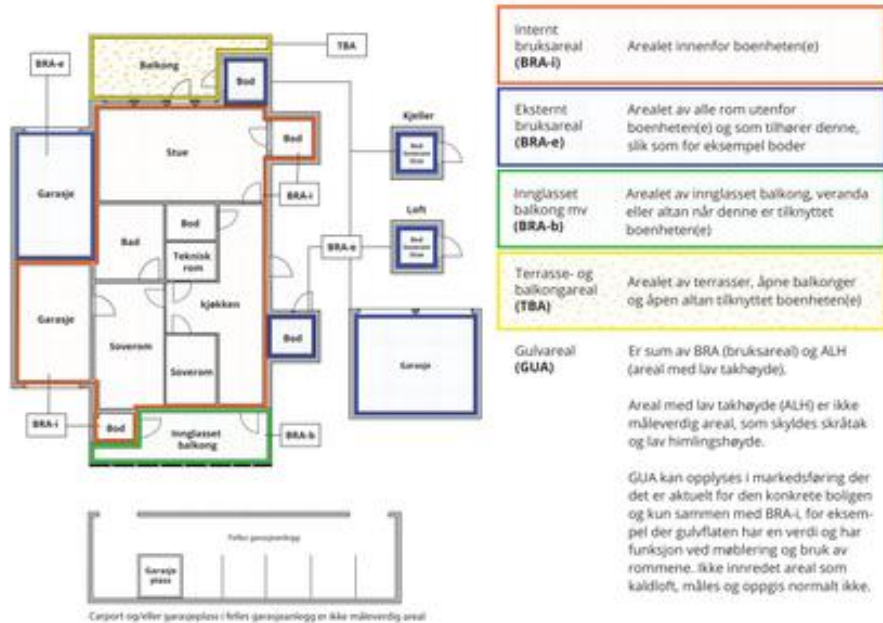
Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 24 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	50			50	
1.Etasje	52	3		55	26
2.etasje	25			25	
SUM	127	3			
SUM BRA	130				26

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/wc, vaskerom, soverom 3	Bod	
1.Etasje	Spisestue m/trapp, kjøkken, stue	Bod	
2.etasje	Kontor, loftstue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadspliktige tiltak;

Underetasje;
Bod etablert under trappen.

2.etasje/loft;
Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)

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 slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegninger i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt. Dersom rommene lovlig skal benyttes slik som de fremstår, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Oppdragsnr.: 20000-1930

Befaringsdato: 21.08.2026

Side: 25 av 29

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Boligen disponerer plass til én bil i felles dobbelgarasje. Garasjen er innvendig utført som ett åpent rom uten fysisk skille mellom de to bilplassene. Det er derfor ikke mulig å fastsette et eget, avgrenset bruksareal for denne boligens del av garasjen, og arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
21.8.2026	Kato Malvik		Takstingeniør				
	Morten Green		Rekvirent				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	39	142		0	213.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hattemakerlia 75							
Hjemmelshaver							
Green Elisabeth Tveiterås, Green Morten							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Boligen har en god beliggenhet med nærhet til skoler, barnehager, marka, nærbutikk og offentlig kommunikasjon. Det er også kort vei til Skedsmokorset, med lokalt kjøpesenter, post, minibank, forretninger, restaurant og flere andre servicetilbud. Det er ca 10 minutter med bil til Lillestrøm, ca 20 minutter til Oslo og 25 minutter til Gardermoen. Rask og grei adkomst til E6. Området passer godt perfekt for de som er interessert i å bo i nærheten av det meste. Skedsmokorset har flere flotte idrettsanlegg, og kan blant annet by på kunstgressbaner, fotballbaner, håndballhall, ishall, svømmehall, flere treningssenter og danseklubber. For de som er glad i natur og friluftsliv, så har blant annet Tærudalen flott turterreng med ski - og lysløype, samt fine fiskevann. Tærudalen er for mange innfallsport til Romeriksåsene fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype (4,3 km) med forbindelse videre innover i Romeriksåsene via Ringdalshytta. Traséen fra Tærudalen over Høgsmåsan og videre mot Ringdalshytta er også fin i sommerhalvåret, og ligger ca 5 minutters kjøring fra eiendommen. For de som liker alpint har man muligheter for dette både i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal.							
Adkomstvei							
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.							
Tilknytning vann							
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.							
Tilknytning avløp							
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.							
Regulering							
Omfattes av kommuneplan for Lillestrøm							
Om tomten							
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmur, plen, beplantning, asfalt og belegningstein.							

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	09.06.1997	Fasader	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	09.06.1997	Plantegninger	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	25.08.1998		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	23.04.2001		Gjennomgått	1	Nei
Vedtak	10.03.1998	Melding om arbeider- Innvendig trapp til loft	Gjennomgått	2	Nei
Tegning	24.09.2002	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Aksept av mindre byggearbeid-Garasje	18.10.2002		Gjennomgått	3	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	11.08.2026	Dato siste feiing: 02.03.2020 Dato for siste tilsyn: 02.03.2020 - tilsyn med avvik.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	07.06.2020	Legging og tilkobling av 2 stk varmemefolie gulv soverom kjeller	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	02.04.2020	Koblet opp ladestasjoner. Montert kurssikring og overspenningsvern	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	24.01.2013	El tilsyn uten avvik	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	11.08.2026	Siste feiing; 02.03.2020 Siste Tilsyn med avvik; 02.03.2020	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	28.09.2013	Levering og montering av ildsted.	Gjennomgått	1	Nei
Garantibevis	27.01.2025	Trappefornyng	Gjennomgått	1	Nei

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 142
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hattemakerlia 75

Postadresse

Hattemakerlia 75

Enhetsnummer

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?

2011

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.

Siden 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3044631

Informasjon om selger

Selger

Green, Morten

Selger

Green, Elisabeth Tveiterås

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.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Varmekabler gang underetasje, kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
?

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
To elbilladere

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Eimann AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
2020

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Varmefolie to soverom underetasje

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Eimann AS

10.3.6 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 avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2013

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny peisovn

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Kakkel & Peis Oslo AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

16.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.2.2 Årstall
2011

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering varmepumpe

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Lunex AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei



Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert ny peisovn 2011

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert noen sjeggkre.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligs lgerforsikring

Boligen selges med boligs lgerforsikring

En boligs lgerforsikring gir trygghet for selger og k per, 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 75354397

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Elisabeth Tveiterås Green	2026-08-17	Morten Green	2026-08-17
Identification		Identification	
 Elisabeth Tveiterås Green		 Morten Green	



Energiattest



Adresse Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET	
Dato for energimerking 11.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-330661
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19334252
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 142
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 1998	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 128,0 m²	Oppvarmet bruksareal 128,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 145,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 158,10 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 495 kWh
---------------------------------	------------------------------------



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

Kommune



SKEDSMO KOMMUNE
Postboks 313

2001 LILLESTRØM

Ferdigattest

jf plan- og bygningsloven § 99
Saksbehandler: Hilde Lundgren

Saksnr

97/07558

Løpenr

10032/01

Elendom/byggested

Hattemakerlia 75

Gnr

39

Bnr

142

Festenr

Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Selmer Bolig AS
Pb. 274 Sentrum
0107 Oslo

Tiltakshaver (navn og adresse)

Henning Roger og Kristin Krybelsrud Hansen
Hattemakerlia 75
2019 Skedsmokorset

Vedtak/tiltattelse

Søknad datert

Rammetillatelse etter søknad

10.11.97

Igangsettingstillatelse etter søknad

Enkle tiltak

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Bolig uten innredet loft

Primært bruksareal

Vedtak fattet av

Vedtak dato

Utvalg saksnr

Rådmannen

0.12.97.

97/686

Dato sluttkontroll

Kontrollansvarlig

13.02.01

Selmer ASA

Merknader

Mottatt en bekreftelse fra Selmer AS vedr. anmerkningene i brukstillatelsen den 15.03.01, arbeidene er utført. Ferdigattesten gjelder : Bolig og skorstein, omfatter ikke loft.

Underskrift

Sted

Dato

Stempel/underskrift

Lillestrøm

23.04.01


SKEDSMO KOMMUNE
Hilde Lundgren Byggesaksavdelingen
byggesaksavdelingen

Kopi til

Brånåsen Boligutbyggingsselskap

c/o Selmr Bolig AS, Pb. 274 Sentrum, 0107 OSLO

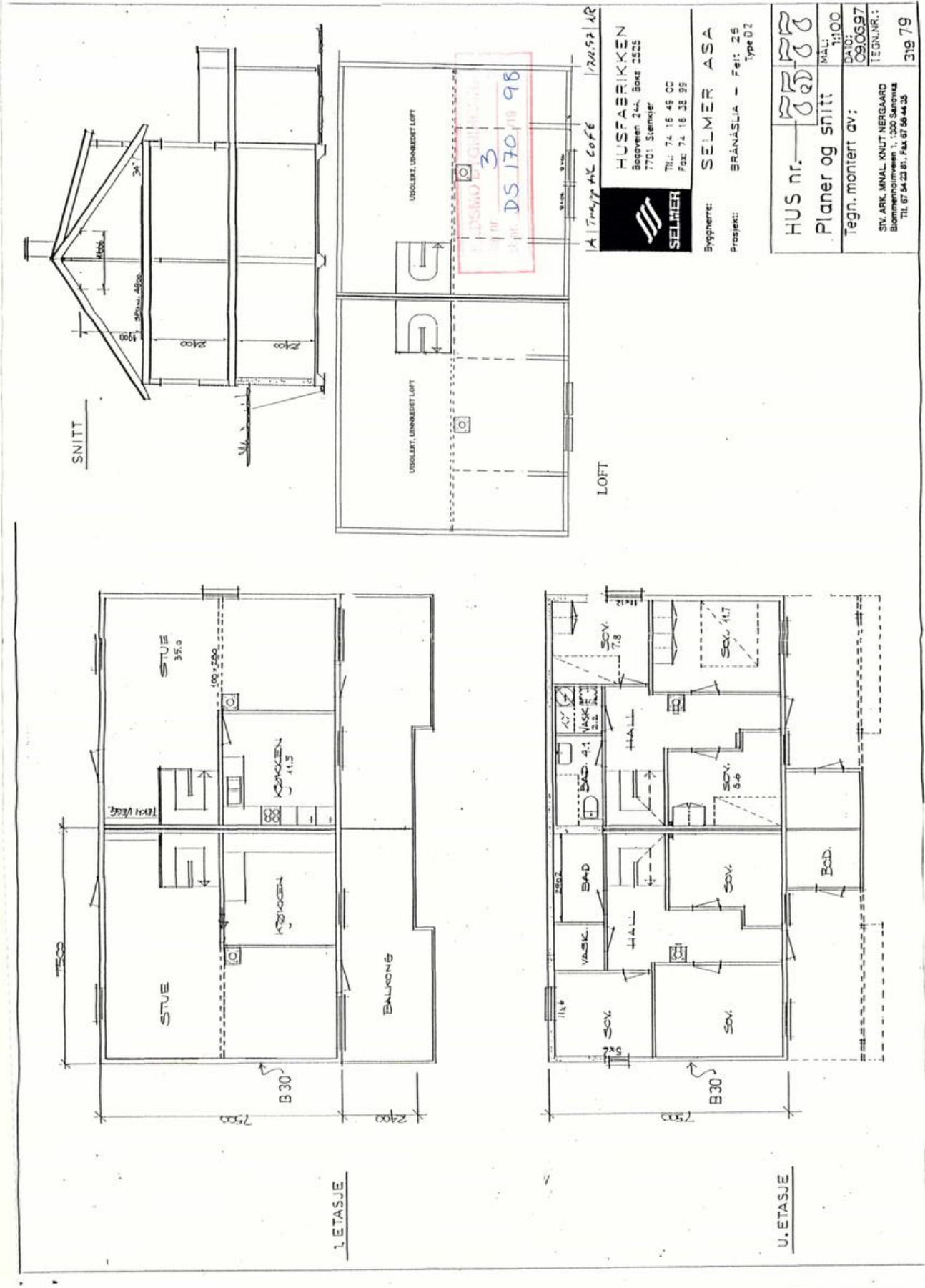
ANS

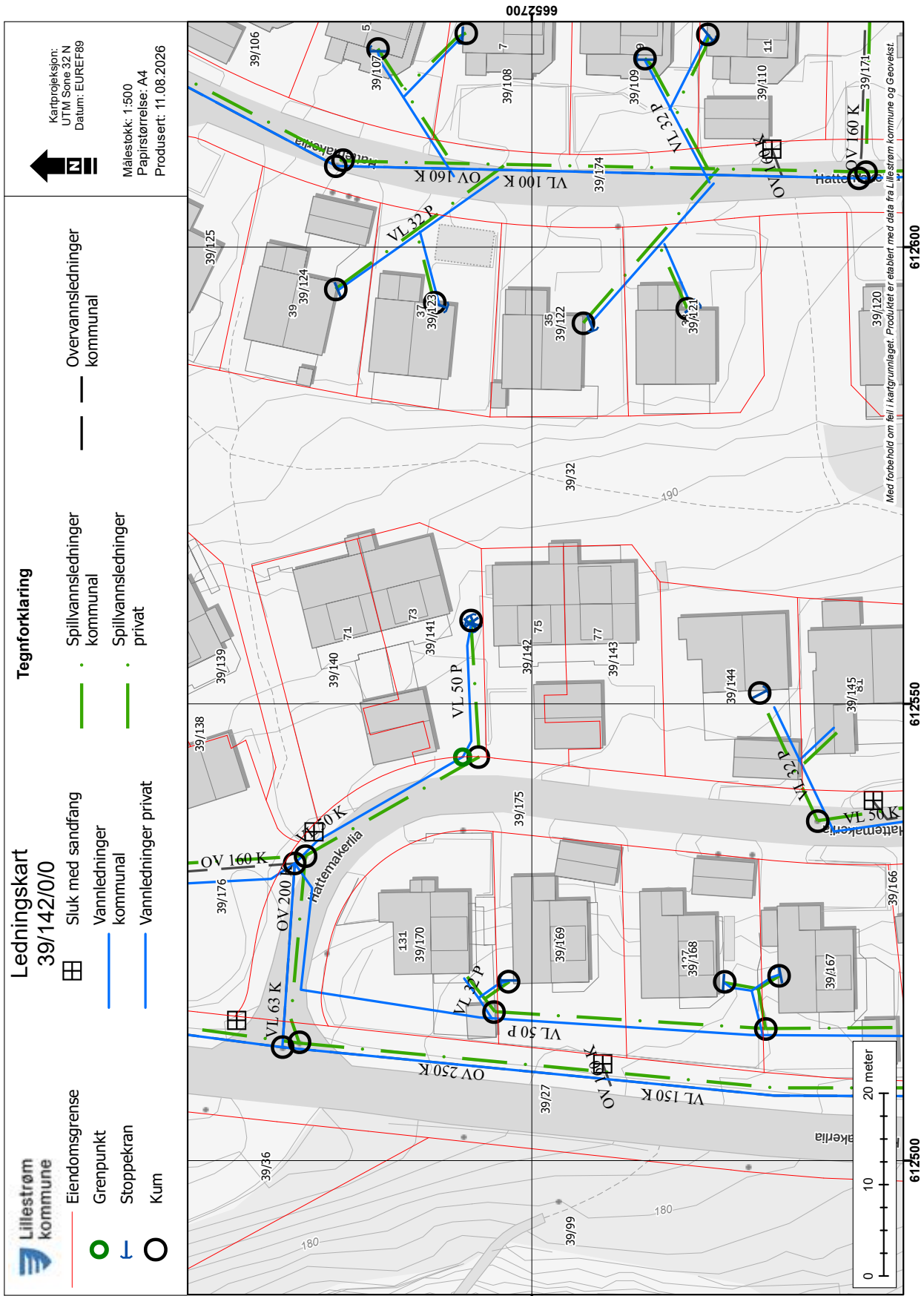
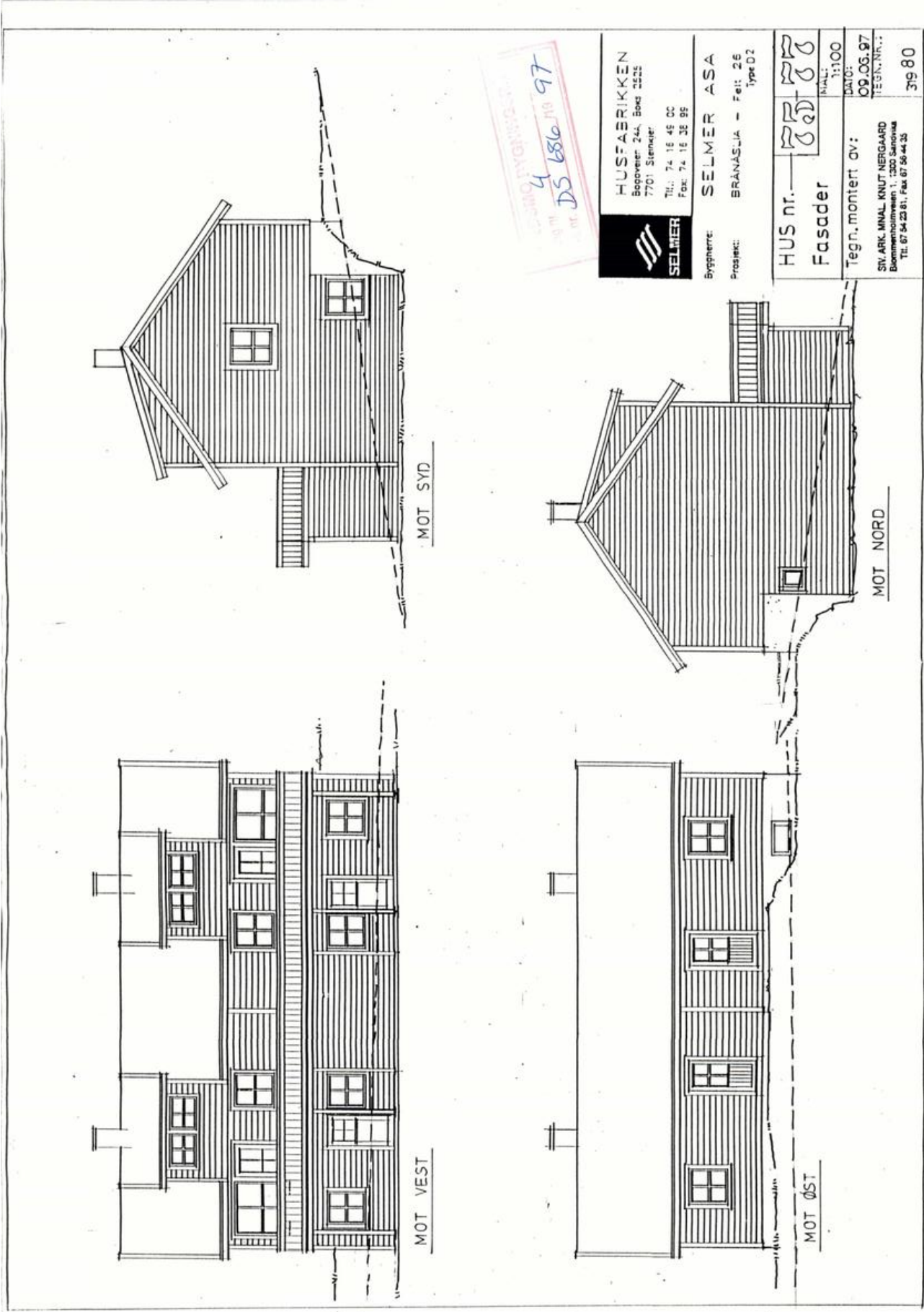
Driftsavg.

Feiervesenet

Selmer Skanska AS

St.Olavsgt. 25. Pb. 1175 Sentrum, 0107 OSLO





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 henvedelse. 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

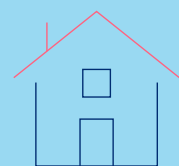
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Hattemakerlia 75, 2019 SKEDSMOKORSET. Gnr. 39, bnr. 142, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260117
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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 budforhøyerelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For 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 MinID.

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 budgivere 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

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.

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.

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



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no