

Hasselbakken 35



Velkommen til

Hasselbakken 35



Salgsoppgaven produsert 3. september 2025

Skedsmokorset

Moderne, nyoppusset enderekkehus med barnevennlig beliggenhet!
Nytt kjøkken og bad - 3 sov - Vaskerom - Peis - Garasje

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	126 350,-
Totalpris	5 126 350,-
BRA-i	141 kvm
Totalt BRA	158 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1968
Ansvarlig megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no
Megler	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hasselbakken 35!

Velkommen til et særdeles lekkert og oppusset enderekkehus over tre plan, med perfekt beliggenhet for familien! Boligen har en smart planløsning med naturlige soneinndelinger, tre romslige soverom og moderne bad i 2. etasje. Fra stuen åpner det seg en stor, solrik terrasse på 44 m^2 – perfekt for late sommerdager og hyggelige stunder. Flytt rett inn og nyt et hjem som kombinerer stil, komfort og sentral beliggenhet!

Kort fortalt:

- Nyoppusset enderekkehus med stor terrasse.
- Innbydende entré.
- Stilrent, lyst kjøkken med sorte detaljer og integrerte hvitevarer.
- Lys og stilren stue.
- Peisovn og varmepumpe.
- Loungesone/lesekrok.
- Tre gode soverom.
- Svært delikat og moderne baderom.
- Vaskerom og god oppbevaringsplass.
- Garasje.

Arealer og innhold

BRA-i:	141 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	158 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

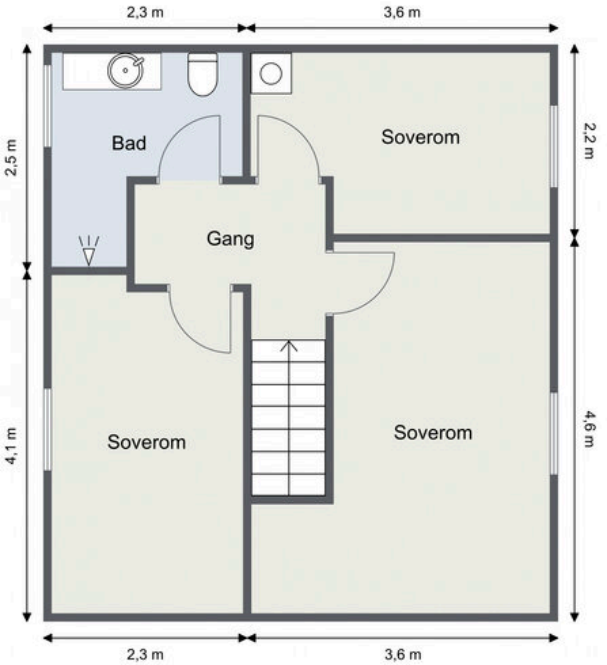
Underetasje:
BRA-i: 30 kvm. Vaskerom, Gang, Bod.
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, Toalettrom, Stue, Kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Utebod.
BRA-e: 14 kvm. Garasje.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, Bad, 3 soverom.
Total BRA: 42 kvm.

Hasselbakken 35

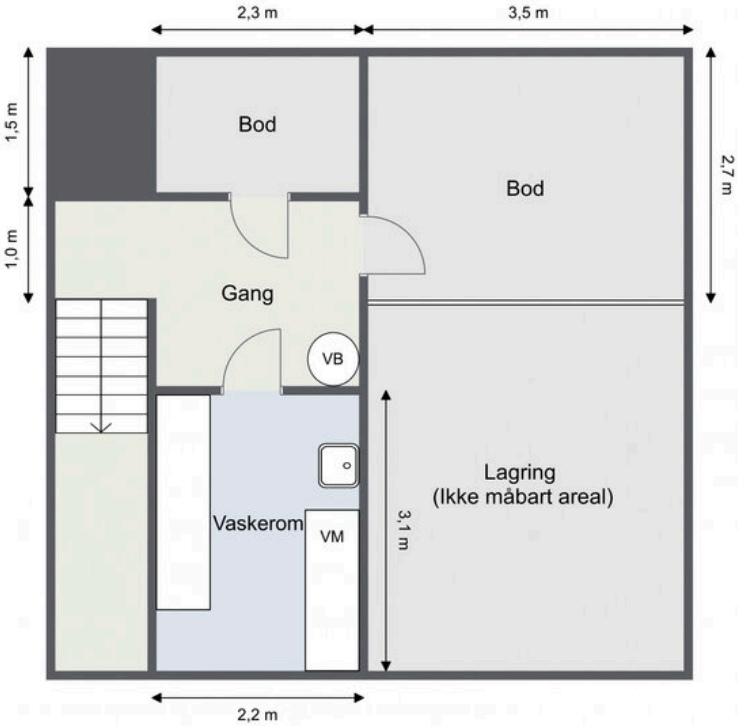
2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Hasselbakken 35

Kjeller



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Hasselbakken 35

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Hasselbakken 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0321/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hasselbakken 35, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56, bnr 233 (ideell andel 1/1) / Gnr 56, bnr 123 (ideell andel 1/43) / Gnr 56, bnr 254 (ideell andel 1/12) i Lillestrøm kommune

Selger
Jonathan Valberg

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 141 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 141 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 30 kvm. Vaskerom, Gang, Bod.
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 69 kvm. Entré, Toalettrom, Stue, Kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Utebod.
BRA-e: 14 kvm. Garasje.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, Bad, 3 soverom.
Total BRA: 42 kvm.

Ikke målbare arealer:
I kjeller er det et rom for lagring, dette er ikke målbart areal.

Innhold

Kjeller: Vaskerom, gang og bod
1. etasje: Entré, toalettrom, stue og kjøkken
2. etasje: Gang, bad og 3 soverom

Standard

Entré:
Velkommen inn! Boligen har en lys og innbydende entré med naturlige plasser for garderobeskap og oppbevaringsmøblement. Entreen setter tonen og gir et umiddelbart godt førsteinntrykk av boligen.

Stue:
Stor og luftig stue med mulighet for flere soneinndelinger. Stuen fungerer som boligens naturlige samlingspunkt, med god plass til både romslig sofaseksjon og mediemøblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys, og de dype vinduskarmene gir plass til dekorative elementer. Stuen er utstyrt med både varmepumpe og peis, som gir energieffektiv oppvarming og en lun atmosfære.

Kjøkken:
Fra stuen åpner boligen seg mot et stort og praktisk kjøkken med rikelig benkeplass. Kjøkkeninnredningen har lyse, glatte fronter med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer i sort utførelse og elegante sorte detaljer gir et moderne uttrykk som står i fin kontrast til de lyse fargetonene ellers.

Bad/Vaskerom:
Rekkehuset har ett bad i 2. etasje, toalettrom i 1. etasje og et praktisk vaskerom i kjelleretasjen. Badet i 2. etasje er nyoppusset og har flotte, store fliser i en behagelig beigetone. Det er innredet med vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og et dusjhjørne med moderne regnfallsdusj.
Vaskerommet er svært praktisk og frigjør mye plass på badet. Det er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og har rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom:
Rekkehuset har tre soverom, alle i 2. etasje, med nymalte vegger og himling i samme farge som gir en lys og harmonisk atmosfære. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord. Soverom 2 og 3 er også romslige og fleksible, perfekte for barn, gjester eller som kontor.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Belegg på vaskerom. Malt grovstøpt betong i kjellerboder. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Malt strie og pusset murkonstruksjon i kjeller. Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater

Parkering

Rekkehuset disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke.
Fellesutgifter til garasjeanlegget på kr. 2000,- per kvartal.

Modernisering og påkostninger

2023:
- Fornyet alle overflater og lagt nytt gulv, med unntak av kjeller (kjeller er kun malt noe)
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt bad.
- Nytt kjøkken.
- Lagt ny terrasse.
- Ny peis.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rekkehus over 3.etasjer med kjeller. Støpt grunnmur. Punktfundamentert med blokker direkte på grunn og bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon. Grovstøpt gulv på grunn. Jordgulv/synlig fjell. Yttervegger kledd med stående og liggende kledning og betongfasade. Flatt tak samt pulttak antatt tekket med takpapp/membran.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende tid før utbedringer må utføres i forbindelse med grunnmur og fundament.

- Terrengforhold:
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur.

- Yttervegger:
TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold og manglende lufting av kledningen.

- Vinduer og ytterdører:
TG2 settes på grunn av behov for justering, harde vridere samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
TG2 settes på grunn av stedvis fuktskadet treverk.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Vaskerom Overflate gulv:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Kjeller Veggenes og himlingens overflater:
TG2 settes på grunn av riss og sprekker i vegg og himlingsflater.

- Kjeller Gulvets overflate:
TG2 settes på grunn av riss, mindre sprekker og malingsavflassing.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentajson samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

- Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

- Varmesentraler:
TG2 settes på grunn av ukjent størrelse og mulig behov for rengjøring/sanering av parafintank. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Ventilasjon:
TG2 settes på grunn av naturlig ventilering av bad og kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende ventilering av øvrige rom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
TG3 settes på grunn av sviktende fuktsikring/drenering.

- Balkonger, verandaer og lignende:
TG3 settes på grunn av manglende rekkverk.

- Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk:
TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.

- Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon:
TG3 settes på grunn av høye fuktverdier i kjeller samt ikke tilfredsstillende ventilering.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn og luft til luft varmepumpe i stue. Øvrig elektrisk oppvarming

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 257,-pr. 2022

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13 877,- pr år.
- Fellesutgifter til garasjeanlegget på kr. 2000,- per kvartal.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 265,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 190 392,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 761 567,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind forsikring AS

Polisenr: 32101367

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er per dags dato ikke tilknyttet kabel-tv/bredbånd. Det er lagt fiberkabel inn til kjelleren.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 314 kvm (Eiertomt)
Tomt i god etablert boligområde med småhusbebyggelse. Uteområde med plen og terrasse.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler.
Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt og meget attraktivt boligområde på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune, midt mellom Oslo sentrum og Oslo lufthavn. Det går direktebusser til begge steder, noe som gjør både hovedstaden og Gardermoen lett tilgjengelig.

Området byr på flotte turmuligheter rett utenfor tomtegrensen. Romeriksåsen og Tæruddalen gir fantastiske turstier og lysløype, tilrettelagt for både barnevogn og rullestol, med idylliske vann, turhytter, benker samt områder for sopp- og bærplukking. For den aktive familien er tilbudet bredt med blant annet Tærudhallen, idrettsplass og ishockeyhall – alt innen gangavstand.

Dagligvarehandel kan gjøres på Meny, Kiwi eller Rema 1000, mens Skedsmo Senter (ca. 1,5 km unna) tilbyr kafé, dagligvare, vinmonopol, kjedebutikker og nisjebutikker, samt helse- og velværetilbud. Europris ligger også i nærheten, og Lillestrøm og Strømmen Storsenter er kun en kort tur unna.

Området har gode bussforbindelser via Skedsmokorset bussentral med hyppige avganger til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad og Sørumsand. Med bil tar det ca. 12 minutter til Lillestrøm sentrum, 14 minutter til Strømmen Storsenter, 25 minutter til Oslo S og 20 minutter til Oslo lufthavn, Gardermoen.

Det er gangavstand til Åsenhagen barneskole og Tæruddalen ungdomsskole. Sten-Tærud barne- og ungdomsskole ligger også i nærheten. Flere videregående skoler, private og kommunale barnehager finnes i området. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.03.1970 og ferdigattest for tilbygg datert 18.01.1979.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/56/233:
25.08.1972 - Dokumentnr: 104052 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1977 - Dokumentnr: 102924 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:234

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 7 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 19 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. september 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hasselbakken 35

Hasselbakken 35

Nabolaget Korsfjellet - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 7.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 7.6 km

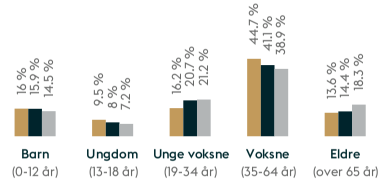
Offentlig transport

Åsenhagen Linje 400, 400E	5 min 0.5 km
Leirsund stasjon Linje R13	10 min 6.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	23 min

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km
Korshagen kommunale barnehage ... 74 barn	12 min 1 km
Tæruddalen barnehage (1-5 år) 41 barn	17 min 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korsfjellet	1 737	659
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lønneveien balløkke	3 min
Åsenhagen ballplass	7 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	13 min
Avancia Sport Center Skedsmoko...	18 min

«Korsfjellet har store romslige tomter – en trygg oase i en travel hverdag. Nært natur og samtidig grei reisevei til Oslo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Hasselbakken 35
2020 Skedsmokorset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 03/09/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:56, Bnr: 233
Hjemmelshaver:	Jonathan Lein Valberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	314 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1968

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.09.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:
Tomt i god etablert boligområde med småhusbebyggelse. Uteområde med plen og terrasse.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3.etasjer med kjeller. Støpt grunnmur. Punktfundamentert med blokker direkte på grunn og bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon. Grovstøpt gulv på grunn. Jordgulv/synlig fjell. Yttervegger kledd med stående og liggende kledning og betongfasade. Flatt tak samt pulttak antatt tekket med takpapp/membran

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i god stand med normal bruksslitasje alder tatt til betraktning. Det bemerkes at enkelte bygningsdeler har passert/nærmer seg normal forventet levetid der utskiftninger må forventes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Belegg på vaskerom. Malt grovstøpt betong i kjellerboder. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Malt strie og pusset murkonstruksjon i kjeller. Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom fremstår som nylige renoverte i 1. og 2.etasje. Kjeller fremstår som bodareal med aldersslitasje. Det ble ikke avdekket større avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold i 1. og 2.etasje. Det registreres enkelte hakk, riss og merker og stedvis knirk. Dette anses normalt. Se egne punkter i rapporten ang. kjeller.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn og luft til luft varmepumpe i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.
Takhøyde: ca 238cm målt i stue i 1.etasje. Taket heller fra kjøkken og ned mot entré. Ca 235cm målt i gang i 2.etasje. Ca 217 målt i kjellerbod.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om 1. og 2. etasje renovert med nytt bad og kjøkken samt gulv og vegg overflater i 2023. Kjeller av eldre dato.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	30				9	21
1.Etasje	69	3		44	69	3
2.Etasje	42				42	
SUM BYGNING	141	3		44	120	24
SUM BRA	144					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		14				
SUM BYGNING		14				
SUM BRA	14					

BRA-i:

Kjeller: Vaskerom, Gang, Bod
1.Etasje: Entré, Toalettrom, Stue, Kjøkken
2.Etasje: Gang, Bad, 3 Soverom

BRA-e:

Utebod, Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponerer en eldre garasje med vippeport i felles garasjerekke på ca 14m2.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

03/09/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. hovedfundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Synlig del av fundament under tilbygg viser oppbygging på stål-sviller. Dette er en uheldig konstruksjon som er utsatt for blant annet rust og kuldebroer. Overgang mellom tilbygg og hoveddel er en risikokonstruksjon ettersom overgangen mellom yttervegg og gulv er vanskelig å få helt tett mot avdamping fra grunnen noe som kan gi skjulte soppskader i konstruksjonen.

Det er påvist svikt i utvendig fuktsikring/drenering. Informasjon fra tidligere selger/salgsoppgave om at vann kan sige inn fra grunn og det er derfor etablert lensepumpe i kum i kjellerbod koblet til avløpsrør. Ytterligere undersøkelser/tiltak må forventes. Se punkt 9.1.3 ang. fukt i kjeller.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende tid før utbedringer må utføres i forbindelse med grunnmur og fundament.
TG3 settes på grunn av sviktende fuktsikring/drenering.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Støpt ringmur med kryperom og jordgulv. Krypkjeller huser gammel parafintank som er ute av drift. Inspeksjon av krypkjeller var ikke mulig da luke ikke lot seg åpne. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt risikokonstruksjon hvor det er små marginer før skader, sopp go mugg kan oppstå. Ytterligere undersøkelser anbefales

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fallet fra grunnmur er i hovedsak flatt, med stedvis fall inn mot byggverket. Krav til fall fra bygg er dermed ikke oppfylt.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det registreres enkelte bord med sprekker og etterslep på periodisk vedlikehold. Det må forventes stedvise utbedringer/utskiftninger.

Det registreres stedvis manglende lufting bak kledningen noe som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det bør etableres lufting slik at vann kan dreneres og kledning tørke opp.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold og manglende lufting av kledningen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 1994/95. Terrassedør med 3-lags glass fra 1995. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer og terrassedør fremstår med etterslep på vedlikehold og enkelte vinduer med harde vridere samt vinduer som trenger justering.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for justering, harde vridere samt alder og forventet gjenværende levetid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er registrert noe tegn på fuktskadet treverk i 1.etasje der utbedring/utskiftning bør forventes..

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis fuktskadet treverk.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak og taktekking er kun visuelt undersøkt på befaringsdagen og tilstandsgrad settes på bagrunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Det informeres om at taktekking på tak i 1.etasje er skiftet i 2022. Ukjent alder på tak i 2.etasje.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Ny vestvendt terrasse på ca 44m2 med utgang fra stue.

Det er ikke etablert rekkverk og dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Merknader: TG3 settes på grunn av manglende rekkverk.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger i pusset murkonstruksjon. Malt betong himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Overflatene fremstår funksjonelt for dagens bruk, men det bør påregnes utbedringer ved økt belastning av rommet.

Innredning består av benk, benkeskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med belegg. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv byggeår tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Rommet har ingen tettesjikt/membran samt et eldre sluk og kan ikke forventes å være tett. Rommet er bygget etter normal byggeskikk for vaskerom fra byggeår, men det må etableres membran for at rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Merknader: TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med natrulig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Laminat benkeplate. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflater av pussede og malte murkonstruksjoner. Overflatene fremstår som grovpusset bodvegger og det registreres flere riss og sprekker i både himling og vegger. Det antas at riss og sprekker kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid samt etterslep på vedlikehold. Utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss og sprekker i vegg og himlingsflater.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist sprekker i fuger

Grovstøpt malt betonggulv og jordgulv/fjell. Det registreres stedvis riss og mindre sprekker samt malingsavflassing. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid samt fuktinnsig fra gulv. Gulvet fungerer som bodgulv, men tiltak bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss, mindre sprekker og malingsavflassing.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt som danner grobunn for mugg og soppvekst. Det er funnet forhøyede fuktverdier i murkonstruksjonen, både i vegger og gulv. Det antas at fuktverdiene i yttervegg har en sammenheng med alder på utvendig drenering samt normal byggeskikk av gulv mot grunn på oppføringstidspunket da det ikke var normalt med fuktsperre mot grunn. Det anbefales å la kjellerveggene stå fritt samt ha varme og god ventilering i rommene.

Det er i dag kun naturlig ventilering på vaskerom og liten kjellerbod. Ventilasjon/luftutskiftningen i kjelleren fremstår som ikke tilfredsstillende og det anbefales å etablere flere friskluftventiler eller avtrekksvifter.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG3 settes på grunn av høye fuktverdier i kjeller samt ikke tilfredsstillende ventilering.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Kombinasjon av rør i rør i rør system og kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet avvik på befaringsdagen.

Det er fremvist dokumentasjon av rørarbeid i forbindelse med nytt bad og kjøkken. Øvrig historikk er ukjent.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentajson samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert i kjellergang. Berederen fremstår i normalt god stand.

Berederen er ikke lekkasjesikret og det anbefales å montere lekkasjestopper eller flytte bereder inn på vaskerom.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Boligen er tilknyttet luft til luft varmepumpe i stue. Fremstår i normal stand.

Parafintank tatt ut av drift i 2019, men ikke fjernet. Det antas at tanken ikke er renset/sanert og mulig gjenværende parafin på tank. Tanken er plassert i krypkjeller. Størrelse på tank er ukjent. Lillestrøm kommune anbefaler sanering av tanker under 3200 liter. Tanker med større volum må saneres.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent størrelse og mulig behov for rengjøring/sanering av parafintank. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med veggventiler i oppholdsrom. Naturlig avtrekk på bad. Mekanisk avtrekk på vaskerom. Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft på kjøkken. Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere mekanisk avtrekk med utluft på bad og kjøkken.

Luftutskiftningen i kjeller og i øvrige rom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i rommene.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig ventilering av bad og kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskifntning av øvrige rom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert ved kjellertrapp.

Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i selgers eietid der store deler av anlegget er skiftet ut samt elkontroll av øvrig eldre deler.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke tilfredsstillende håndløper og rekkverk i innvendige trapper, utbedringer må forventes.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på grunn av etterslep på vedlikehold og manglende lufting av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av behov for justering, harde vridere samt alder og forventet gjenværende levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av stedvis fuktskadet treverk.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på grunn av riss og sprekker i vegg og himlingsflater.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes på grunn av riss, mindre sprekker og malingsavflassing.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentajson samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.
10.4	Varmesentraler
	TG2 settes på grunn av ukjent størrelse og mulig behov for rengjøring/sanering av parafintank. Ytterligere undersøkelser anbefales.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av naturlig ventilering av bad og kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende ventilering av øvrige rom.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende tid før utbedringer må utføres i forbindelse med grunnmur og fundament. TG3 settes på grunn av sviktende fuktsikring/drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 settes på grunn av manglende rekkverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes på grunn av høye fuktverdier i kjeller samt ikke tilfredsstillende ventilering. Prisestimat settes kun på grunnlag av å bedre dagens standard i kjeller. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser og innhente prisestimat fra utførende for å få et bedre prisbilde samt nødvendige tiltak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
60-0321/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hasselbakken 35, 2020 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Jonathan Valberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6948362
Forsikret i: storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Støp, membran og flislegging av STEFANOSKI FLISLEGGER Vann og avløp utført av Rør og eiendom AS Elektro utført av Rælingen el- installasjon AS Utført i starten av 2024 Egeninnsats er lagt ned på de delene av prosjektet som ikke krever fagbrev, mens arbeid med krav til fagkompetanse er utført av autoriserte fagfolk

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ny sluk, og avløp på badet utført av Rør og eiendom AS Ny membran på gulv og vegger av Sefanoski flislegger Utført i starten av 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: STEFANOSKI FLISLEGGER Støp, membran og flislegging 2024

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste at det har vært Lekkajse ved pipe, flatt tak. Det ble Utbedret utvendig av Hansen Blikkenslager Liten takklekkasje på tilbygg. Nytt belegg her lagt 2022, Eidsvoll Taktetting. Garasje trenger "service". Ny endevegg hus, Fjellhammer Bruk 2019. Ny takpapp på tilbygg 2022. Ny endevegg og vindu i ca. 2019. Ny terasse i 2023 gjort på egendugnad. Montert ny peis i 2023 arbeid gjort av Gnisten Peis og murservice AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: hele el anlegget er oppgradert, med unntak av kurs for varmepumpe, og div i kjeller. Ny innmat i sikringsskap. Rælingen el- installasjon AS i 2023 og 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av el- anlegget utført av rælingen el-installasjon as 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system til bad, koblet gamle vannrør til nytt kjøkken. Koblet vann til ny sisterne på toalett nede. Rør og eiendom as 2023/2024 avløpsrørene til kjøkken og bad vært tett, så har måttet bestilt høytrykksspyling for å åpne opp. Utført av Åpne Rør AS i 2024

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: Tilbygg til stuedel før min tid. Og karnappvindu i min eiertid. Sistnevnte utført av Byggteam i 1999. Forrige eier: Regner med at stuedelen før min tid ble byggemeldt og goddkjent. Karnappvinduet ble byggemeldt og godkjent.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank på eiendommen er plombert.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste at det har vært Lekkajse ved pipe, flatt tak. Det ble Utbedret utvendig av Hansen Blikkenslager. Ellers er bad helt nytt fra 2024 og har ikke hatt problemer siden det ble oppgradert. Vaskerommet ligger nede i kjelleren, og har sine problemer med blant annet høye fuktverdier.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Er påvist fukt i kjeller. Vann i kjeller fra grunn. Installert pumpe, Alle Tiders Rørlegger, Sk.kors. Høye fuktverdier.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: avløpsrørene til kjøkken og bad vært tett, så har måttet bestilt høytrykksspyling for å åpne opp. Utført av Åpne Rør AS i 2024 ikke hatt noen problemer i ettertid av det

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2023

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Den er plombert.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

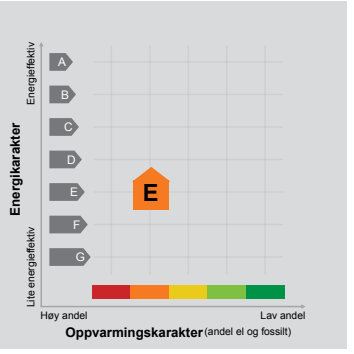
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0321/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hasselbakken 35
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150865174
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b11858d0-5225-4696-8ad3-e02859788d9c
Dato	21.04.2023
Innmeldt av	JAN-FREDRIK HØGSAAS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for TILBYGG TIL REKKEHUS under sak nr. 292/77

approberte byggearbeider på eiendommen Bjørkelia 22 A

gnr. 56 bnr. 233 i Skedsmo.

Eier Øyvind Rastad adr. Bjørkelia 22 A
2020 SKEDSMOKORSET

Anmerkninger: Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 18. jan. 1979

for Bygningssjefen
A. Lund

Bygningskontrollør
P.M. Mortensen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

MEDDELES HERVED FOR

Tilbygg til rekkehus adr.: Bjørkelia 22 A

gnr.: 56 bnr.: 233 i Skedsmo.

Eier: Øyvind Rastad adr.: 2020 Skedsmokorset

Anmerkninger:

Avtrekk fra W.C. må føres over tak.
Forøvrig gjenstår noe småarbeide.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, 17/1-78 1978

for Bygningssjef
A. Lund
Bygn. insp.

Bygningskontrollør
B. Iversen

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Rekkehus m/4 leiligheter under sak nr. 639/67

approberte byggearbeider på eiendommen Bjørkelia 22

gnr. 56 bnr. 123 i Skedsmo

Eier: BBL Ungdommens Selvbyggerlag Adr.: Hammersborg torg 1 b, Oslo 1

Anmerkninger:

Intet å bemerke.

Skedsmo Komm. Bygn.kontroll den 31/3 1970

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjef

Bygningskontrollør

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

....Rekkehus m/4 leiligheter..... adr. ....Bjørkelia 22.....

gnr. ...56... bnr. .....123..... i Skedsmo

Eier: BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Adresse: Hammersborg torg 1 b, Oslo 1

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen .....1..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 30/10. 1968

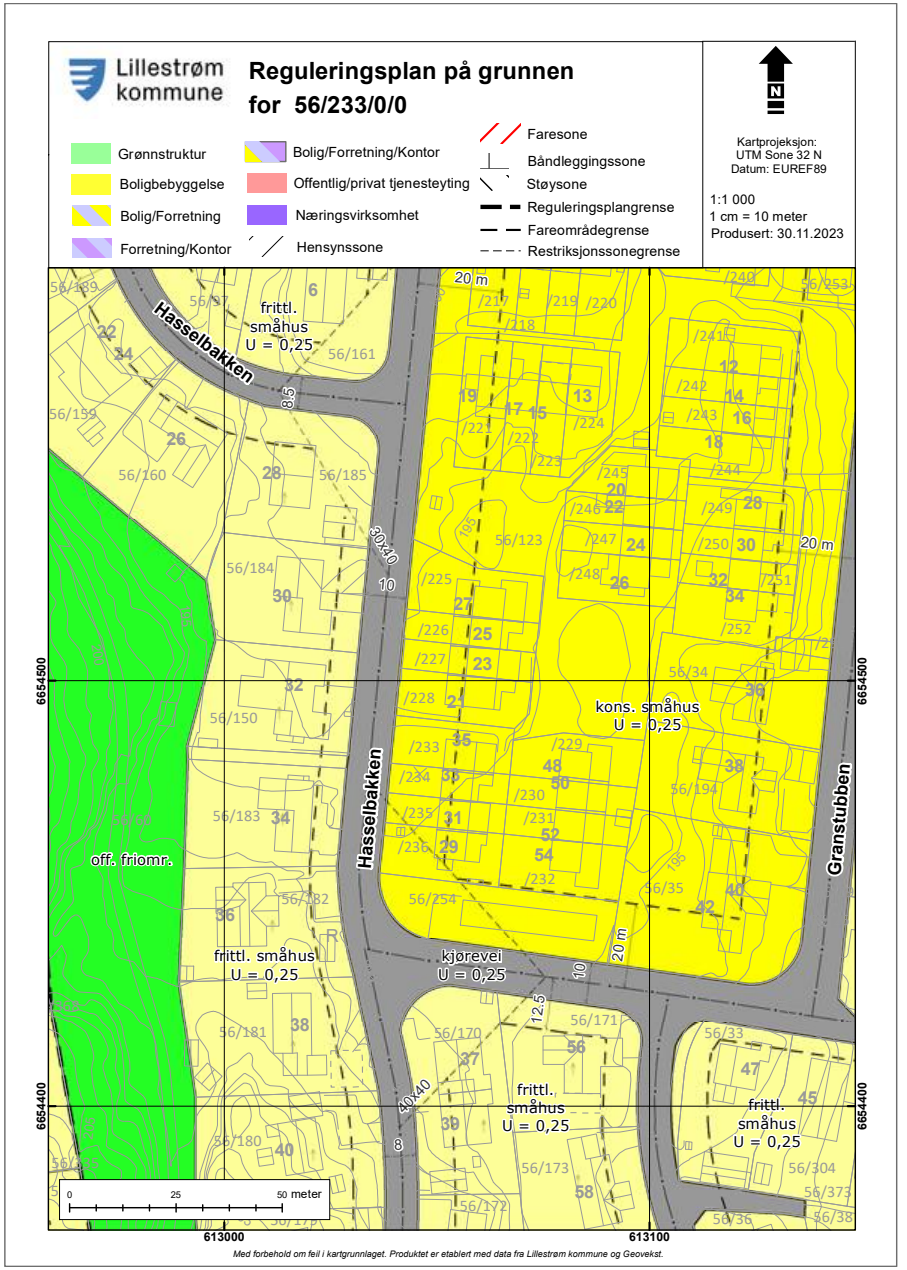
SKEDSMO BYGNINGSVESEN

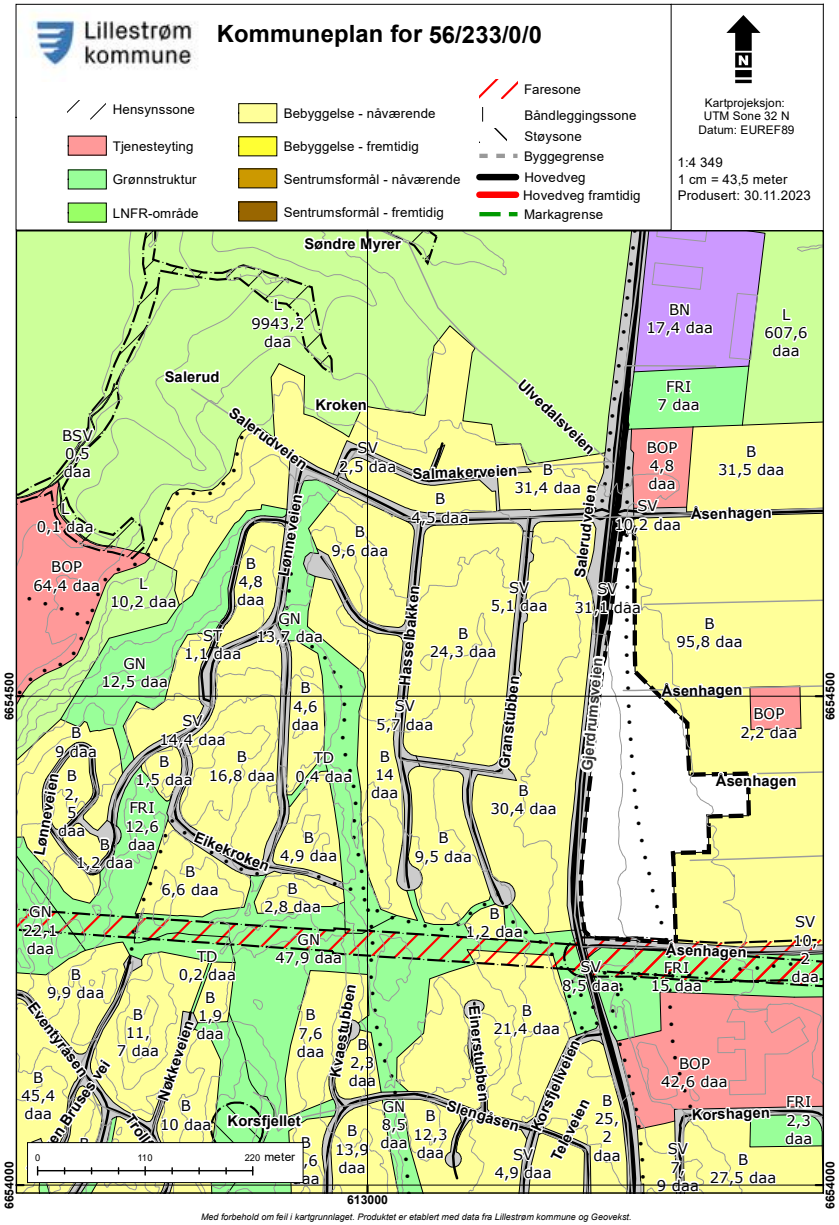
Bygningssjef

R. Michelet

Bygningskontrollör

B. Iversen


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på grunnen for 56/233/0/0
Grønnstruktur
Boligbebyggelse
Bolig/Forretning
Forretning/Kontor
Bolig/Forretning/Kontor
Offentlig/privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet
Hensynssone
Faresone
Båndleggingssone
Støysone
Reguleringsplangrense
Fareområdegrense
Restriksjonssonegrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 30.11.2023
Hasselbakken
Granstubben
frittl. småhus U = 0,25
kons. småhus U = 0,25
off. friomr.
kjørevei U = 0,25
20 m
30x40
40x40
12,5
0
25
50 meter
6654800
6654400
613000
613100
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

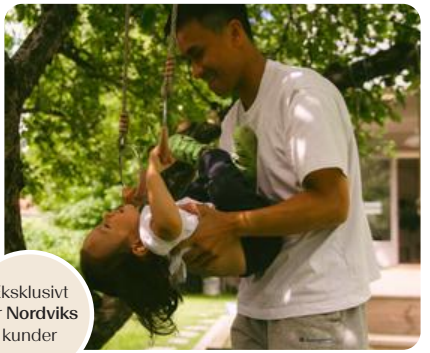
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller 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 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 overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0321/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hasselbakken 35 2020 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 56, bnr 233 (ideell andel 1/1) / Gnr 56, bnr 123 (ideell andel 1/43) / Gnr 56, bnr 254 (ideell andel 1/12) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no