

PROAKTIV



KORALLSOPPVEIEN 25A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Korallsoppveien 25A, 1476 RASTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 99, bnr. 639, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 6.950.000,-

Omkostninger: 187.000,-

Totalpris: 7.137.000,-

Kommunale avgifter: 29.602,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1995

Soverom: 4

BRA: 172 m²

BRA-i: 140 m²

BRA-e: 32 m²

TBA: 72 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass m/el.bil-lader medfølger i halvpart av dobbelgarasje. Grendelaget har bruksavtale for 16 gjesteparkeringsplasser garasjetaket. Det er også noen plasser innad i grendelaget.

Tomt: 4063 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.788,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader til Grendelaget samt boligforsikring og bredbånd/kollektiv TV.

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
13	16	18	22
Fasade	Inngang	Stue	Kjøkken
24	26	30	32
Baderom	Soverom	Plantegninger	Boligen i bilder
36	41	90	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjapt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

""Alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befarig inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Veldig profesjonell og utrolig flink som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

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

Megler: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

KORALLSOPPVEIEN 25A

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Lørenskogs beste beliggenhet? Boligen i Korallsoppveien 25A har en helt ypperlig plassering innerst på Vallerud/Sydbakken, grensende til marka.

Barnevennlig område med trygge oppvekstvilkår med lekeplasser, lite biltrafikk og mange familier i nabolaget. Her lever du også tett på Østmarka i kombinasjon med å være knappe 10 min unna sentrum av Lørenskog.

Dette er en halvpart av tomannsbolig over to etasjer som er svært påkostet og vedlikeholdt i perioden 2014-2025.

I inngangsetasjen ligger entré med bod, stue med utgang til terrassen, delikat bad fra 2015, separat kjøkkenrom og ett soverom. Oppe ligger ytterligere tre soverom sammen med stue/gang, bad (bod) og én innvendig bod.

Stor, usjenert terrasse på totalt 72m² vendt mot solrike syd. Parkering i garasje med lader og nyanlagt asfalt foran.

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
Simen Grefsrud

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lørenskog / Område: Lørenskog - Rasta

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

Beliggenhet

Vallerud / Rasta er et etablert og familievennlig boligområde i Lørenskog kommune, kun 20 minutter fra Oslo. Korte avstander til turopplevelser i marka, buss med hyppige avganger, skoler/barnehager og alt annet du har behov for i hverdagen som matbutikker, kjøpesenter og fritidsaktiviteter. Vallerudbakken består i all hovedsak av rekkehus, eneboliger og tomannsboliger organisert i forskjellige borettslag og boligtn. Dette gir gode oppvekstvilkår for barnefamilien med mange lekekamerater, lekeplasser og begrenset med biltrafikk.

Turopplevelser i marka:
Korallsoppveien har naturen i umiddelbar nærhet.
Turmulighetene starter rett utenfor huset med opplyst akebakke for barna og skiløyper. For øyeblikket går skiløypene milevis innover i både Østmarka og Oslomarka. En populær trasé går i lysløypa fra Benterud til Mariholtet. Fine turopplevelser for hele



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Vallerudtoppen Linje 115E, 310, 315	6 min 🚶 0.4 km
🚊	Lørenskog stasjon Linje L1	12 min 🚶 5.3 km
🚊	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 17.6 km
✈️	Oslo Gardermoen	38 min 🚶

DAGLIGVARE

Meny Triaden	17 min 🚶
Joker Vestparken Søndagsåpent	18 min 🚶 1.4 km

VARER/TJENESTER

🏪	Triaden Lørenskog Storsenter	16 min 🚶
🏪	Triaden Apotek	16 min 🚶

SPORT

⚽	Vallerud Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
⚽	Vallerudtoppen nærmiljøanlegg Ballspill	9 min 🚶 0.6 km
🏊	Sporty 60+	16 min 🚶
🏊	SATS Triaden	17 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Lørenskog kommune Benterud Skole...	13 min 🚶
🚗	Lørenskog kommune Berger barneha...	15 min 🚶



familien, året rundt.

Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøksfjøs, stall og gårds kafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om

sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøkgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark som gir deg muligheten til å trene hele kroppen helt gratis. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området; SATS, Condis eller Fresh Fitness.

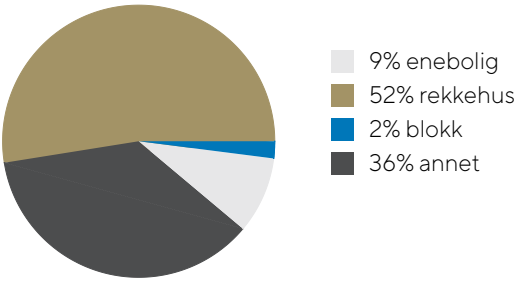
Shopping/dagligvarehandel:
Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter eller Coop Extra.

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Offentlig kommunikasjon:
Bussholdeplass ca. 5 minutters gange fra boligen med hyppige avganger mot Oslo/Lillestrøm i rushtiden på morgenen og ettermiddagen. reisetiden til Oslo er på kun 25 minutter. For togreisende er Lørenskog stasjon m/

BOLIGMASSE



pendlerparkering en 6-7 minutters kjøretur unna.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrangeparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Skoler og barnehager:
Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende. For familier med barn i grunnskolealder så er det trygg gangavstand til både Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.), Benterud (1-7 kl.) og Rasta barneskole. På Vallerud tilhører man i utgangspunktet Benterud.

Flere barnehager innen kort gangavstand, bl.a. Idavollen Steinerbarnehage, Vallerud og Takt og Tone. Løkenåsen ungdomsskole stod ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna eller ca. 20 minutters gange fra boligen. Mailand og Lørenskog vgs. tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media.

Bebyggelse

Området består i all hovedsak av rekkehus, eneboliger og tomannsboliger organisert i forskjellige borettslag og boligtn.

SKOLER

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 154 elever, 11 klasser	11 min 0.7 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	9 min 4.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	10 min 4.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	10 min 4.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 6.3 km

BARNEHAGER

Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 0.7 km
Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 0.7 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	12 min 1 km





Velkommen til Korallsoppveien 25A!





USJENERT OG SOLRIKT

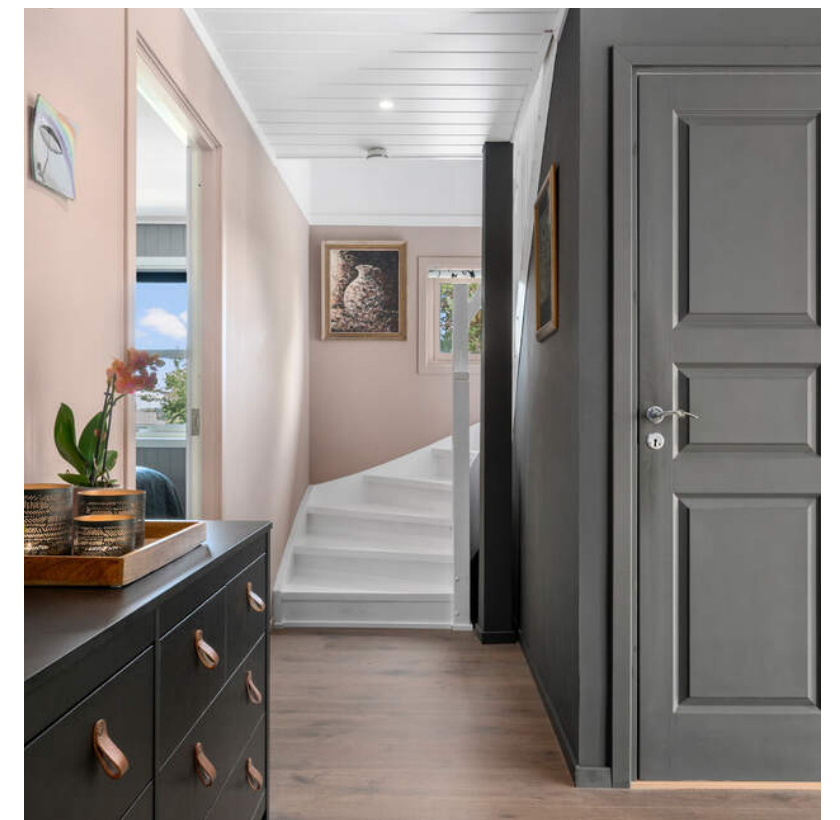
Boligen disponerer en usjenert og solrik terrasse i flere nivåer. Uteplassen vender mot rolig og skjermet skogholt og har minimalt med innsyn. Her er det god plass til flere utegrupper, grill og leker. Et perfekt sted å nyte de fineste sommerdagene. Øverste nivå av terrassen strekker seg også langs inngangspartiet og ned mot gårdsplassen.





ET GODT FØRSTEINNTRYKK

Inngangspartiet ble pusset opp i 2020 og fremstår som moderne og innbydende. Et godt sted å komme hjem til. Her er det lagt nytt laminatgulv og veggene er helsparklet og malt i stilige farger. Varmekabler i ytterste del ved døren. I tillegg er det nytt tak med downlightsbelysning samt nymalt trapp. Gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørgarderoben samt i kott under trappen.





FAMILIENS NYE STUE

Boligen har en romslig stue med en naturlig soneinndeling og god plass til sofagruppe og spisebord.

Rommet har lysinnslipp fra tre himmelretninger og dør ut til den usjenerte terrassen. I 2018 ble overflatene sparklet og malt, i tillegg ble det satt inn nye downlights i taket.





VARMEPUMPEN BLE
SATT INN I 2017, MED
SIST SERVICE I 2023.





KJØKKEN I EGEN SONE

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra stuen. Et praktisk utformet kjøkken med innredning langs tre vegger og plass til stoler ved vinduet. Innredningen fra 2014 med hvite, glansede fronter, laminat benkeplate med dobbel kum og glassplate over våt-og kokesone. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp integrert i innredningen. I 2014 ble det også lagt nytt laminagulv med varmemefolie, vegger og tak med downlightsbelysning.

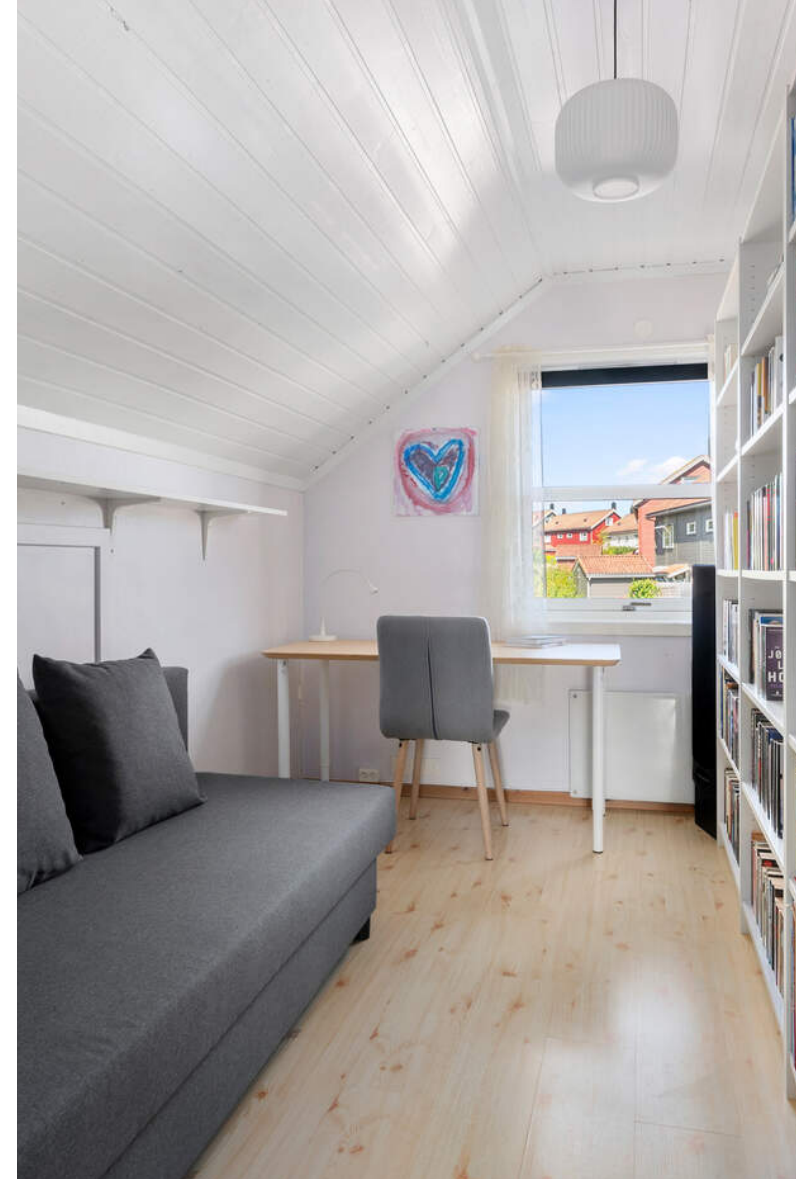




EN GOD START PÅ DAGEN

Badet ble totalrenovert i 2015 og er flislagt med varme i gulvet og med downlights i taket. Utstyrt med veggmontert wc, dobbel servant med skuffeseksjon og innmurt speil over, samt dusjnisje bak glassdør med regnfallsdusj. Oplegg for vask/tørk. Skuff for skittentøyskurv.

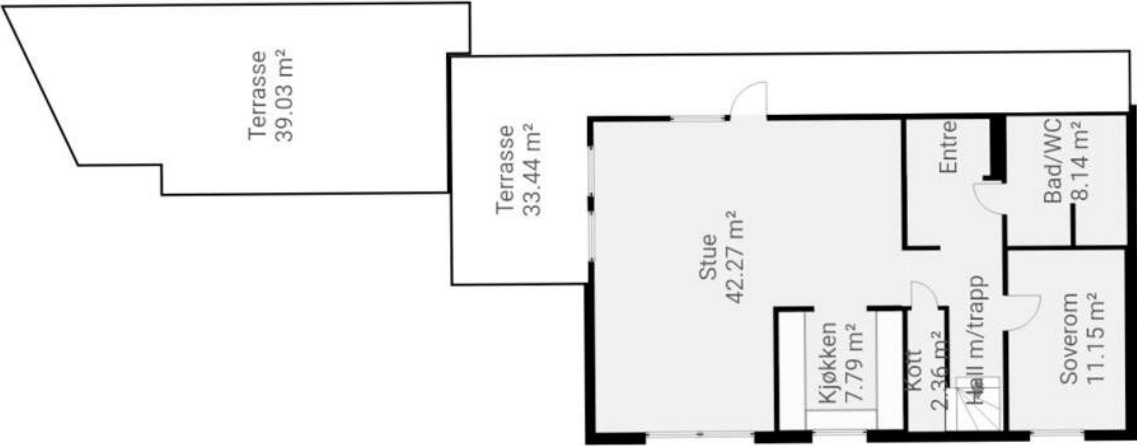
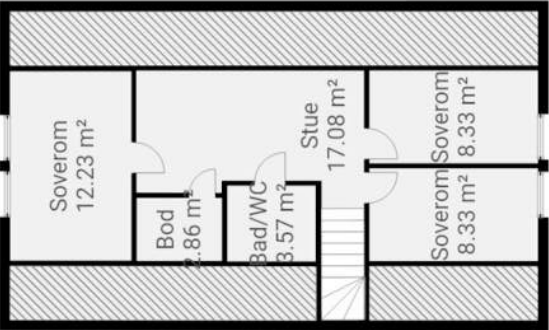




SOVEROM I 1. ETASJE
HAR SKYVEDØRS-
GARDEROBE.
DU FINNER OGSÅ TRE
SOVEROM I 2. ETASJE.



PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3 og 15 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 3:
- Bad oppe: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk eller annen avgrensning.

Tilstandsgrad 2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Nedløp/renner/beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skade på ett område i takkonstruksjonen. Se mer i tilstandsrapporten.

- Vinduer byggeår: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirke.
- Terrassedør: Balkongdøren henger noe og subber lett på terskelen.
- Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gjelder døren til det største soverommet i 2.etasje. Denne subber i terskelen.
- Bad i 1. etasje: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er minimal spalte for tilluft mellom dørblad og terskel. Avtrekket fungerer så lenge kjøkkenviften er av, men så fort man setter i gang kjøkkenviften, blåser det ut av ventilen på badet.
- Kjøkken: Avtrekksanlegget er utført som et sentralt styrt mekanisk avtrekk med felles kanalnett til kjøkken og våtrom. Det er registrert/opplyst at nye kjøkkenventilator er koblet direkte inn på samme kanal som det sentrale avtrekket.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.
- Ventilasjon: Boligen har et sentralt avtrekksanlegg med avtrekksvifte plassert på loftet, med kanalnett ført til kjøkken og våtrom. Anlegget styres via regulator, og prinsippet er at grunnventilasjon skal skje kontinuerlig, med mulighet for økt avtrekk ved behov (dusjing, matlaging). På kjøkkenet er det observert en ventilator som er koblet inn på det sentrale anlegget(se avtrekk kjøkken).

- Elektrisk anlegg, les nærmere i vedlagt tilstandsrapport.

Oppgraderinger/vedlikehold:
2010 - Hele huset - Nye innvendige dører
2014 - Kjøkken - Ny kjøkkeninnredning
2014 - Kjøkken - Nytt laminatgulv med varme
2014 - Kjøkken - Vegger/MDF
2014 - Kjøkken - Tak med downlights
2014 - Sikringsskap - Skiftet sikringer
2015 - Bad 1. et. - Totalrenovert
2017 - Stue - Varmepumpe, siste service 2023
2018 - Stue - Helsparklet og malt
2018 - Stue - Nytt tak med downlights
2018 - Soverom 1. et. - Vegger/MDF
2018 - Soverom 1. et. - Nytt laminatgulv
2018 - Soverom 1. et. - Ny skyvedørsgarderobe
2018 - Soverom 1. et. - Malt tak
2018 - Utvendig hus - Gjentagende maling, siste 2018. Nye impregnerte isbord 2018.
2019 - Soverom mot syd 2. etg. - Skiftet viduer
2020 - Gang - Åpnet opp mellom vindfang og gang
2020 - Gang - Ny skyvedørsgarderobe
2020 - Gang - Nytt laminatgulv
2020 - Gang - Nytt tak med downlights
2020 - Gang - Helsparklet og malt
2020 - Gang - Laget bod under trapp
2020 - Gang - Malt trapp
2023 - Garasje - Elbillader inkludert ny kurs i sikringsskap
2024 - Ute - Ny støttemur og asfalt
2024 - Terrasse - Gjentagende beising, siste 2024
2025 Innvendige rør - Forebyggende rørspyling og gjennomgang med kamera
2019 - Garasje - Ny garasjeport
Før 2015 - Tak - Montert snøfangere
Gjentatt - Alle rom unntatt bad i 2. et. - Malt vegger og tak.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 25.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende:
1. etasje: entré/hall, bad, soverom, stue, kjøkken og kott.
2. etasje: hall m/trapp, stue, bod, bad (bod) og tre soverom.

Garasje med el.bil-lader med romslig bod i underetasjen.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 140 kvm
- BRA-e: 32 kvm (garasje og utebod)
- Totalt BRA: 172 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 72 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

1. etasje:
- Totalt BRA: 87 m²
- BRA-i: 87 m²

2. etasje:
- Totalt BRA: 53 m²
- BRA-i: 53 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Inngangspartiet ble pusset opp i 2020 og fremstår som moderne og innbydende. Et godt sted å komme hjem til. Her er det lagt nytt laminatgulv og veggene er helsparklet og malt i stilige farger. Varmekabler i ytterste del ved døren. I tillegg er det nytt tak med downlightsbelysning samt nymalt trapp. Gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderoben samt i kott under trappen.

Boligen har en romslig stue med en naturlig soneinndeling og god plass til sofagruppe og spisebord. Rommet har lysinnslipp fra tre himmelretninger og dør ut til den usjenerte terrassen. I 2018 ble overflatene sparklet og malt, i tillegg ble det satt inn nye downlights i taket. Varmepumpen ble satt inn i 2017, med sist service i 2023.

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra stuen. Et praktisk utformet kjøkken med innredning langs tre vegger og plass til stoler ved vinduet. Innredningen fra 2014 med hvite, glansede fronter, laminat benkeplate med dobbel kum og glassplate over våt-og kokesone. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp integrert i innredningen. I 2014 ble det også lagt nytt laminagulv med varmefolie, vegger og tak med downlightsbelysning.

Badet ble totalrenovert i 2015 og fremstår som delikat og lekkert. Badet er helfliset med varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Komplett utstyrt med veggmontert toalett, dobbel servant med skuffeseksjon og stort innmurt speil over, samt dusjnise bak glassdør med deilig regnfallsdusj. Praktisk plassert bak skyvedøren er det opplegg for vask/tørk samt varmtvannsberederen på 300 liter.

Boligen har totalt fire soverom, hvorav det ene er plassert i



inngangsetasjen. Soverommet måler over 11 kvm og har plassbygget skyvedørgarderobe. Oppusset i 2018 med nytt laminatgulv, vegger, malt tak og ny skyvedørgarderobe.

2. etasje:

I 2. etasje ligger tre soverom på hhv. 8,3 kvm, 8,3 kvm og 12,2 kvm. Alle rommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Soverommet mot syd fikk nye vinduer i 2019.

Det gjøres oppmerksom på at badet i 2. etasje ikke er byggemeldt - les mer under punktet om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Rommet har gulvbelegg, tapetserte og malte vegger samt panel i himlingen. Innredet med toalett, badekar og servant med skap og speil. Skuff for skittentøyskurv. Ventil på vegg tilknyttet avtrekksmotoren med regulering fra styringspanel i tilstøtende bod.

Oppe ligger en romslig trappegang/stue med plass til sittegruppe, oppbevaring, hjemmekontor eller leker. Alt etter behov.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Luft/luft varmepumpe i stue.
- Varmekabler på badet i 1. etasje.
- Varmekabler i gang.
- Varmefolie på kjøkken.
- Boligen har elementpipe uten tilkoblet ildsted.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtakelse.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter ORANSJE. Komplette energiattest fås ved henvendelse til megler.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 4 063 kvm, Eierform: Eiet tomt

Boligen disponerer en usjenert og solrik terrasse i flere nivåer. Uteplassen vender mot rolig og skjermet skogholt og har minimalt med innsyn. Her er det god plass til flere utegrupper, grill og leker. Et perfekt sted å nyte de fineste sommerdagene. Øverste nivå av terrassen strekker seg også langs inngangspartiet og ned mot gårdsplassen.

Deler av terrassen går inn på naboeiendommen. I følge styreleder er det flere boder og terrasser i grendelaget som går inn på naboeiendommen. Avtalen kan sies opp av grunneier som også kan kreve at bygningsmasse som går inn denne eiendommen fjernes. Gjelder ikke nr. 23 og 25.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sydbakken Grendelag, Orgnr: 00876984342
Grendelaget består av 40 boenheter, inndelt i Sameie 1, 2 og 3, samt Korallsoppveien 7,9 og 11.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt

fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Internt.

Styregodkjennelse

Ingen styregodkjennelse.

Dyrehold

Ingen begrensninger i dokumenter oversendt fra forretningsfører.

Forsikring

Eier må selv besørge innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 637 452 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 6 549 809 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 1788,-

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader til Grendelaget samt boligforsikring og bredbånd/kollektiv TV.

Det kan komme en økning i felleskostnader til Grendelaget i forbindelse med eventuell asfaltering av veier. Dette er foreløpig ikke vedtatt.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 29 602 pr. år

Fakturert beløp for 2024.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter - fakturert beløp for 2024 var kr. 29 602,-
Felleskostnader - kr. 1788,- pr. mnd.

TV/internett etter egen avtale

Strøm etter forbruk

Alarm og forsikringer etter egen avtale

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 1995. Følgende arbeider gjenstår fra brukstillatelsen;

- Planere/rydde tomten.

- Husnummerskilt må være montert før innflytning skjer.

- Arbeidene under punkt 1 må være utført innen 1 år fra d.d.

- Krav og pålegg fra brannvesenet, teknisk skjeif og rørkontrollen må være utført innen de frister utferdiget av de respektive myndigheter.

I mottatte originaltegninger fra kommunen er avvik fra dagens bruk.

1.etasje; Kottet under trappen fremkommer ikke av tegninger.

2.etasje; Badet i 2.etasje fremkommer heller ikke av tegninger

og er stiplet inn som bod.

Kjerneinformasjon

Slike endringer er søknadspliktig. Det er ikke søkt bruksendring, og det er således et avvik mellom originale godkjente tegninger og dagens faktiske bruk. Dersom man skal få arealene godkjent til nåværende bruk vil dette være søknadspliktige tiltak. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis. Det er uvisst om en slik godkjenning vil bli gitt ved en evt søknad. Det gjøres oppmerksom på at det til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk og at det settes i stand ihht godkjenninger dersom kommunen krever dette

I følge nåværende eiere har bod i 2. etasje vært innredet som bad siden før de kjøpte boligen i 2007.

Utleie

Utleie er tillatt.

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

Konsesjon og odel

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Andel i realsameie
0/900273-1/8 Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:607 1/40

0/900278-1/8 Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:641 1/40

På grunnen er det tinglyst diverse bestemmelser vedr. adkomstrett samt bruksrett til kvartalslekeplass, adkomst og parkeringsplasser.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse ved reguleringsplan for Søndre Vallerud og Rasta skog datert 1980. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen datert 2023.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 99 Bnr. 639 Snr. 13 i Lørenskog kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

187 000,- (Omkostninger totalt)

7 137 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod

og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Stine Holck Bråten og John Harald Borg

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av

Kjerneinformasjon

eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

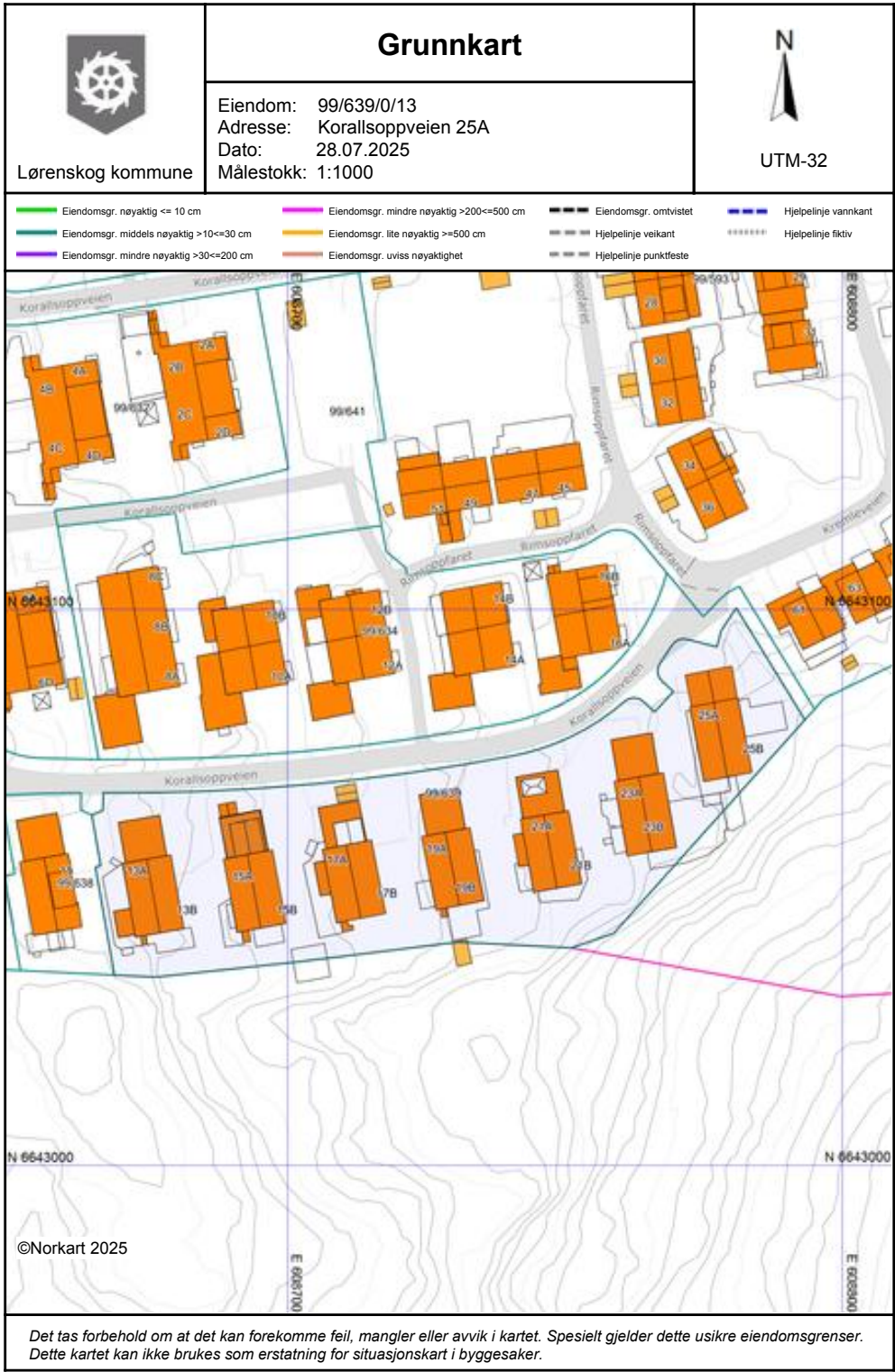
Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Simen Grefsrud

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 990,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, visninger kr. 2500,- , og markedsføringspakke kr. 26 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer .

Dato salgsoppgave
2.9.2025

VEDLEGG





Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 99, bnr. 639, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 20000-1724

Referansenummer: LJ3769

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturt for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 2 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 3 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 4 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rudnt 1995 og er med det ca 30 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Boligen, utvendig og innvendig, og innvendig fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men enkelte forhold som må hensyntas på kort og litt lengre sikt. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger av disse forholdene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra taknivå.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangerbøylor etablert på taket.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er ved stikkprøver avdekket luftespalte bak kledningen.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er luftespalter i gesimsene og over kneveggene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Terrasser i trevirke fundamentert på søyler av betong til terrenget. Adkomst fra boligen.

Utvendig malt tretrapp mellom nivåene på terrassene.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Kommentar;
Overflatene i huset er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp fra 2014 til 2020, ifølge eiers vedlikeholdsoversikt.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt det som trolig er lettbetonggulv mot leiligheten i underetasjen.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje og utenfor badet i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger. 14 mm avvik registrert på det meste, men dette er akkurat innenfor toleranser for slik NS 3600(målt gjennom soverommet mot garasjen i 2.etasje)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Kommentar til radonmåling;

Det ble utført radonmåling i 2010 ifølge fremvist dokumentasjon. Målinger viste på 10 Bq/m3 i måleperiode og Årsverdi 9 Bq/m3. Med disse tallene er tiltak ikke nødvendig, men ny måling bør vurderes da det i bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, bygningen eller ventilasjon i perioden. Anbefalingen gjelder alle typer bygninger.

Boligen har elementpipe uten tilkoblet ildsted.

Kommentar;
Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmontør eller lokalt feievesen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med 2 x servant og ettgreps blandebatteri.
Innmurt speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett er plassert mellom toalettet og innredningen.

Totalrehabilitert i regi av dagens eier i 2015, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt nivåforskell mellom flislagt gulv ved terskelen og til topp slukrist/flis ved toalettet på 25 mm. Dusjsonen ligger noe høyere enn dette sluket, men med eget lokalt fall i dusjsonen.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderobeskapet på soverommet tilstøtende dusjsonen.

Bad/wc 2.etasje;
Gulvbelegg, tapetserte og malte vegger. Panel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Badekar med dusjmuligheter/garnityr. Gulvmontert wc. Ventil på vegg tilknyttet avtrekksmotoren med regulering fra styringspanel i tilstøtende bod.

Det er et sluk på badet. Dette er plassert ved badekaret.

Badet er fra opprinnelig byggeår.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

foretatt ved/i Fra boden i fotenden av badekaret.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er glassplate på veggen mellom over og underskap ved servanten og platetoppen. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kommentar;
Kjøkkenet er pusset opp i 2014, og sånn sett er det Tek 10 som er gjeldende. TEK 10 krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intreffer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Det er avløpsrør av plast.

Kommentar fra eier;
Innspekasjon av skjulte avløpsrør utført i regi av dagens eier. Dette kan ikke dokumenteres.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;
Service utført nov 2023.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på badet i 1.etasje ved vaskemaskinen.

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

Røykvarslere i begge etasjer og håndslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Forstøtningsmur er av naturstein.

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 6 av 30

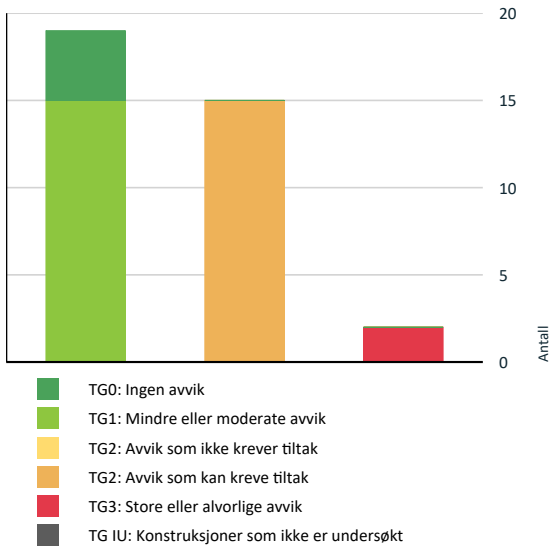
Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

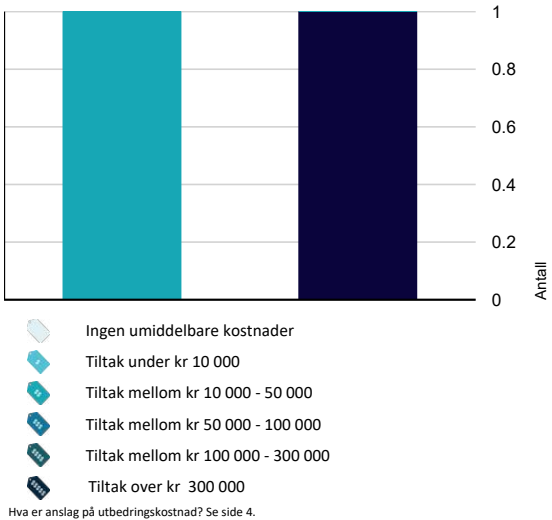


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - Byggeår [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 7 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 8 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1995

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Mosevekst er observert i noe grad, særlig på nordsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Eldre betongtakstein har ofte ruere overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales taksjekk årlig etter snøsmelt for å avdekke og skifte eventuelle sprukne takstein.



Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangerbøylar etablert på taket.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 9 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringsdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer.

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

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er ved stikkprøver avdekket luftespalte bak kledningen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Punkt 1;

Terrassen på forsiden er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen.

Punkt 2;

Stedvis værslitt og oppsprukket trekledning på boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Punkt 1;

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

Punkt 2;

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

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 10 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

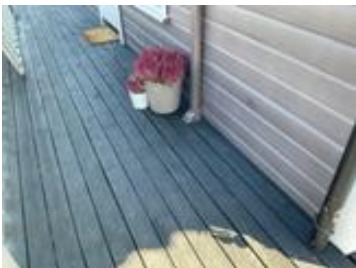
Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

Tilstandsrapport



Eksempel på område med vanskelige forhold for vedlikehold.



Eksempel på område med vanskelige forhold for vedlikehold.



Slitasje/oppsprukket kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er luftespalter i gesimsene og over kneveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Feil utførelse av skille mellom boligdel (varm del) og kaldloft kan føre til fuktskader (sopp/råte). Det var tegn/symptomer på feil utførelse på befaringsdagen i form av svertesopp på undertak i et område hvor det kan ha vært tilsing av fuktig luft fra badet under. Det er ukjent når dette stammer fra, men kan ha vært slik siden badet ble pusset opp ig avtrekket flyttet i 2015.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av lufttetthet og dampsperrens utførelse, spesielt rundt gjennomføringer som downlightskasser. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vedvarende fuktbelastning føre til råteskader i undertak og bærende konstruksjoner. Utsatte områder av undertaket bør rengjøres og eventuelt behandles for soppvekst. Tiltak må utføres slik at årsaken fjernes, ikke bare symptomene.



Misfarging undertak.



Tidligere utett kanal, kan være årsaken til misfargingen.

Vinduer - Nyere 2.etasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 11 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vinduer - Byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler. Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1995, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

Terrassedør

Balkongdør i trevirke med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren henger noe og subber lett på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Ytterdør

Ytterdør med glassfelt.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trevirke fundamentert på søyler av betong til terrenget. Adkomst fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Punkt 1;
Rekkverket på balkongen har ok utforming i forhold til klatring. Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 1,0 m og rekkverk tilfredsstillende ikke dagens høydekrav med 90 cm.

Punkt 2;
Stedvis slitasje/manglende vedlikehold på terrassen.

Punkt 3;
Terrassen har skjevheter. Ved inspeksjon under terrassen, ble det ikke gjort observasjoner som tydeliggjør årsaken til slike skjevheter. Det er kun deler av terrassens underside som er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 12 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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

Punkt 2;
Generelt må det påregnes gjennomgang av terrassene med rekkverk. Lokale utskiftinger kan bli nødvendig før overflatebehandling av trevirket.

Punkt 3;
Holdes under oppsikt og tiltak kan ikke utelukkes på sikt. Skjeve terrasser på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig malt tretrapp mellom nivåene på terrassene.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Kommentar;
Overflatene i huset er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp fra 2014 til 2020, ifølge eiers vedlikeholdsoversikt.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt det som trolig er lettbetonggulv mot leiligheten i underetasjen.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje og utenfor badet i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger. 14 mm avvik registrert på det meste, men dette er akkurat innenfor toleranser for slik NS 3600(målt gjennom soverommet mot garasjen i 2.etasje)

1 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Kommentar til radonmåling;
Det ble utført radonmåling i 2010 ifølge fremvist dokumentasjon. Målinger viste på 10 Bq/m3 i måleperiode og Årsverdi 9 Bq/m3. Med disse tallene er tiltak ikke nødvendig, men ny måling bør vurderes da det i bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, bygningen eller ventilasjon i perioden. Anbefalingen gjelder alle typer bygninger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe uten tilkoblet ildsted.

Kommentar;
Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmonter eller lokalt feievesen.

1 TG 2 Innvendige trapper

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 13 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Alle trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket, må trappene sikres med håndløper/rekkverk på begge sider i hele trappeløpet.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gjelder døren til det største soverommet i 2.etasje. Denne subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket, må døren justeres.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med 2 x servant og ettgreps blandebatteri. Innmurt speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjonen og ett er plassert mellom toalettet og innredningen.

Totalrehabilitert i regi av dagens eier i 2015, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 14 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt nivåforskell mellom flislagt gulv ved terskelen og til topp slukrist/flis ved toalettet på 25 mm. Dusjsonen ligger noe høyere enn dette sluket, men med eget lokalt fall i dusjsonen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Sluket ved toalettet-Synlig banemembran



Sluket i dusjsonen-Synlig banemembran



Synlig banemembran

1.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett med sealbag(TECE), dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Ventilasjon

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Reguleringsmuligheter fra styringspanelet på loftet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 15 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

Punkt 1;
Det er minimal spalte for tilluft mellom dørblad og terskel.

Punkt 2;
Avtrekket fungerer så lenge kjøkkenviften er av, men så fort man setter i gang kjøkkenviften, blåser det ut av ventilen på badet. Dette skyldes sannsynligvis kjøkkenvifte som ikke er kompatibel med systemet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Punkt 1;
For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset. Spalte bør være 20 mm for å sørge for tilstrekkelig tilluft og god sirkulasjon i rommet.

Punkt 2;
Dette henger sammen med avtrekket fra kjøkkenet og må ses i sammenheng. Konsekvensen av et ikke fungerende avtrekksystem er økt fuktbelastning i boligen som kan føre til skader og dårlig inneklima.



1.ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderobeskapet på soverommet tilstøtende dusjsonen.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 25/8 -2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

2.ETASJE > BAD/WC

TO 9 Generell

Gulvbelegg, tapetserte og malte vegger. Panel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandeatteri. Speilskap med lys over. Badekar med dusjmuligheter/garnityr. Gulvmontert wc. Ventil på vegg tilknyttet avtrekksmotoren med regulering fra styringspanel i tilstøtende bod.

Det er et sluk på badet. Dette er plassert ved badekaret.

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 16 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

Badet er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid. Rommet bør på sikt renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden i fotenden av badekaret.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 25/8-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er glassplate på veggen mellom over og underskap ved servanten og platetoppen. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kommentar;

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 17 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

Kjøkkenet er pusset opp i 2014, og sånn sett er det Tek 10 som er gjeldende. TEK 10 krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intrefrer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksanlegget er utført som et sentralt styrt mekanisk avtrekk med felles kanalnett til kjøkken og våtrom. Det er registrert/opplyst at nye kjøkkenventilator er koblet direkte inn på samme kanal som det sentrale avtrekket. En slik tilkobling er ikke i tråd med forutsetningene for opprinnelig anlegg, da kjøkkenventilatorer normalt skal ha egen kanalføring til friluft. Når kjøkkenviften kjøres, skapes trykkforhold som "kortsletter" anlegget, og øvrige avtrekk (for eksempel fra bad) mister effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen får svekket funksjon med denne utførelsen. Dette kan føre til redusert fuktfjerning fra våtrom og økt risiko for kondens, muggvekst og dårlig inneklima. Trykkubalanse kan gi tilbakeslag av lukt og fukt til andre rom via kanalnettet.

Mulige tiltak;

Koble kjøkkenventilatoren fra det sentrale avtrekket. Etabler separat avkast direkte til friluft, eller benytt en kjøkkenventilator med kullfilter/omluft, kombinert med at avtrekksventilen i himlingen beholdes tilkoblet det sentrale systemet. På denne måten bevares grunnventilasjonen via sentralanlegget, samtidig som kjøkkenventilatoren fungerer uavhengig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - 2015

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert ved varmtvannsberederen på badet..

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Vannledninger - Byggeår

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet, i kjøkkenbenken og på badet i 2.etasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Kommentar fra eier;

Innspekasjon av skjulte avløpsrør utført i regi av dagens eier. Dette kan ikke dokumenteres.

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 18 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Ventilasjon

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har et sentralt avtrekksanlegg med avtrekksvifte plassert på loftet, med kanalnett ført til kjøkken og våtrom. Anlegget styres via regulator, og prinsippet er at grunnventilasjon skal skje kontinuerlig, med mulighet for økt avtrekk ved behov (dusjing, matlaging). På kjøkkenet er det observert en ventilator som er koblet inn på det sentrale anlegget(se avtrekk kjøkken). Dette er ikke en god løsning, og det medfører at kjøkkenet «kortsletter» systemet når ventilatoren benyttes. Avviket på kjøkken påvirker derfor ikke bare kjøkkenventilasjonen, men funksjonen i hele boligens avtrekksanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfordringen løses på kjøkkenet og det henvises til "avtrekk kjøkken" for beskrivelse av tiltak.

Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;
Service utført nov 2023.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på badet i 1.etasje ved vaskemaskinen.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 19 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1995 Ikke totalrehabilitert siden det ble installert

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja **Ja, men noe er vennetjenester utført av elektriker.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Spørsmål 1(supplement til spørsmålet; Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

2014: Arbeid i forbindelse med bytte av kjøkken. Elektrisk tak og kontakter.

2014: Byttet sikringer i sikringsskapet.

2015: Rehabiliter bad. Alt elektrisk nytt. Gulv, tak, bereder osv. Se egenerklæring.

2018: Downlights stue.

2020: Downlights yttergang og gang.

2023: Elbillader

Spørsmål 2(supplement til spørsmålet; eksisterer det samsvarserklæring?);

Samsvarserklæring bad og elbillader.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja **utført i 2015, uten mangler**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei **Aldri skjedd**

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1995) og delvis oppgradert fra 2014. Eier har bodd i boligen siden 2007 og har samsvarserklæring for noen av egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for alle tiltak. Heller ikke eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.**

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, og det er gjennomført el-tilsyn i 2015 uten påviste avvik. Likevel er deler av anlegget nå 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 20 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

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

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

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

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



🔍 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i begge etasjer og håndslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datert 2018. Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

TOMTEFORHOLD

🔍 TG 9 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk eller annen avgrensning, jf. TEK 17 § 12-15.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 21 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet er for etablering av rekkverk på murene gitt TG 3. Det er viktig å merke seg at dette er et estimat og ikke et pristilbud. Man må undersøke med lokale håndverkere/gjerdesservice for å få en riktig pris på slik utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



🔍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 22 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Felles garasjebygg

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 23 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

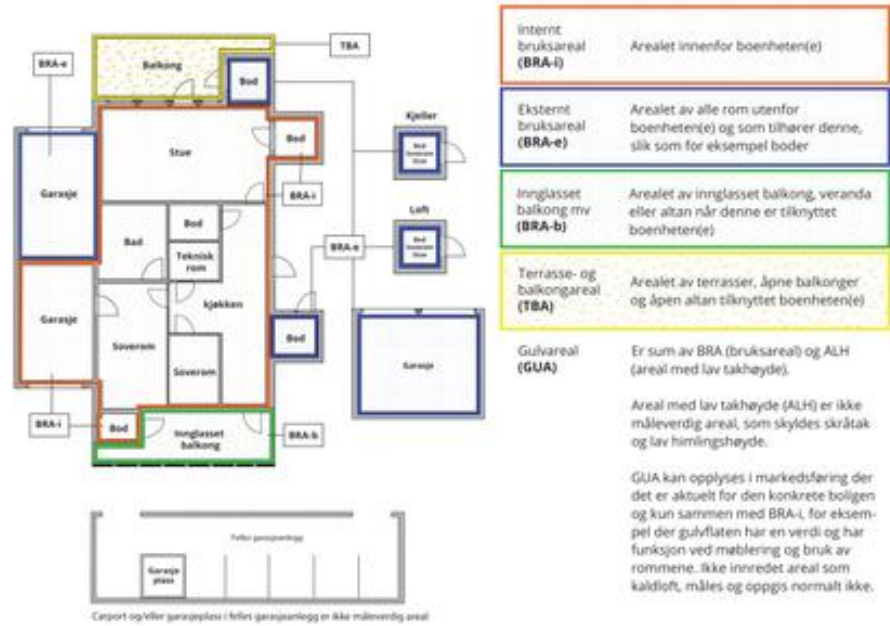
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 24 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	87			87	72
2.Etasje	53			53	
SUM	140				72
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Hall m/trapp, Bad/wc, Soverom, Stue, Kjøkken, Kott		
2.Etasje	Hall m/trapp, Stue, Bod, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etasje;
Kottet under trappen fremkommer ikke av tegninger.

2.etasje;
Badet i 2.etasje fremkommer heller ikke av tegninger og er stiple inn som bod.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slike endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -2023 EI-bil lader inkludert ny kurs i sikringsskapet
-2024 Ny støttemur og asfalt på uteområdet.
-2025 Forebyggende. Rørspyling og gjennomgang med kamera

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Felles garasjebygg

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		20		20	
Underetasje		12		12	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 25 av 30

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
Underetasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	135	5
Felles garasjebygg	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	John Harald Borg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	639		13		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Korallsoppveien 25 A							
Hjemmelshaver							
Borg John Harald, Bråten Stine Holck							
Boligselskap		Forretningsfører		Organisasjonsnr			
Sameiet Sydbakken		Snorre Dahlen		976984315			

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 26 av 30

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vallerudtoppen / Rasta er et etablert og barnevennlig boligområde i Lørenskog kommune. Korte avstander til turopplevelser i marka,bussholdeplasser, skoler/barnehager og annet du har behov for i hverdagen som matbutikker, kjøpesenter og fritidsaktiviteter. Vallerudtoppen består i all hovedsak av rekkehus, eneboliger og tomannsboliger organisert i forskjellige borettslag og boligun. Bussholdeplass ca. 5 minutters gange fra boligen med hyppige avganger mot Oslo/Lillestrøm i rushtiden på morgenen og ettermiddagen. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 6-7 minutters kjøretur unna. Ny bussterminal på Solheim. Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende. For familier med barn i grunnskolealder så er det gangavstand til både Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.), Benterud (1 -7 kl.) og Rasta barneskole. På Vallerud tilhører man i utgangspunktet Benterud. Løkenåsen ungdomsskole stod ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna eller ca. 20 minutters gange fra boligen. Mailand og Lørenskog vgs tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media. Turopplevelser i marka Kremleveien har naturen i umiddelbar nærhet. Turmulighetene starter rett bak huset (eiendommen grenser til lysløypa som går fra Benterud til Ekerud – adskilt av et lite skogholt). Kommunal tursti rett utenfor huset, ca 50-60 m ned til løypa. Her går for øyeblikket skiløypene milevis innover i både Østmarka. En populær trasé går i lysløypa fra Benterud til Mariholtet. Fine turopplevelser for hele familien. Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter eller Coop Extra. Metro og Lørenskog storsenter Triaden har et godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. En bruker ca. 10-15 minutter å gå fra boligen og ned til Triaden via Glenneveien. Dersom du ikke finner det du trenger på disse sentrene, ligger Strømmen Storsenter ca. 10 minutters kjøring unna

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med terrasser, asfalt, prydbusker og diverse annen beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 820 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Midlertidig brukstillatelse	29.09.1995		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.03.1995	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	2	Nei
DDV instruks	16.10.2015	DDV Dokumentasjon for rehabilitering av våtrom	Gjennomgått	6	Nei
Samsvarserklæring	03.08.2023	Mentere el-billader i garasje, trekke kabel fra skap til garasje. Montere overspenningsvern	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	03.09.2015	Nytt komplett bad med ledbelysning og gulvvarme. Levert og montert integrert radio i tak.	Gjennomgått	4	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	07.12.2015		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	22.12.2023	Service luft-luft varmepumpe, årlig service (1-2år intervall) Service utført: 24.11.2023. Service OK, varmepumpen fungerer som den skal.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	03.09.2024	Ny granitt, grunnarbeid. Samme høyde og lengde som eksisterende	Gjennomgått	1	Nei
Garanti	14.08.2015		Gjennomgått	1	Nei
Radonmålingsrapport	23.06.2010		Gjennomgått	3	Nei
Meglerbrev	18.08.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	28.08.2025	Presiseringer og rettinger etter gjennomlesning av rekvirent.
3	28.08.2025	Presiseringer og endringer etter ny gjennomlesning fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Korallsoppveien 25 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 639
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 20000-1724

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 30 av 30

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LJ3769>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Korallsoppveien 25A, 1476 RASTA

19 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Korallsoppveien 25A

Korallsoppveien 25A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

3. mai 2007.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Fra 1. september 2007 til dags dato.

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 83641156

Informasjon om selger

Selger

Bråten, Stine Holck

Selger

Borg, John Harald

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2015

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av hovedbad i 1. etasje. Riving, pigging, nye varmekabler, avlopsrør, sluk, flis, membran, varmtvannsbereder, tak og innredning. Ny utekran.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Vinderen Entreprenør AS, Elman AS, MarBud AS og Vinderen Rør AS.

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2019

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet to vinduer på sydfasade i 2. etasje.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Utført av snekker, ikke tilknyttet firma..

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2

74

KORALLSOPPVEIEN 25A

PROAKTIV.NO

75



☐ Ja☒ Nei

4.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet ytterdør.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Utført av snekker, ikke tilknyttet firma.

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja☐ Nei

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

Beskriv omfanget
Kjellerbod med egen inngang har hatt tilfelle av vanninntrenging under snøsmelting. Dette er utbedret med installasjon av ACO Drain (sluk) med varmekabler, sammen med nabo i underetasje. Utført av Uterom AS i 2024.

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

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall



2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av downlights og nye stikkontakter på kjøkken ved oppussing. Byttet sikringer i sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Faglært elektriker

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2015

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alt elektrisk ved oppussing av hovedbad i 1. etasje. Downlights, stikkontakter, innfelt DAB-radio, varmekabler, varmtvannsbereder.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Elman AS.

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
2018

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av downlights i stue.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Faglært elektriker ikke tilknyttet firma.

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

10.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2 Årstall
2020

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av downlights i yttergang.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?



Faglært elektriker ikke tilknyttet firma.

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2023

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av elbillader.

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

EBR Elektro AS.

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2015

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering av hovedbad i 1. etasje.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vinderen Entreprenør AS og Vinderen Rør AS.

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2025



13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forebyggende spyling av rør, og gjennomgang med kamera.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vennetjeneste av ansatt i rørinspeksjonsfirma.

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2017

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av ny varmepumpe.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kjøpt installasjon gjennom Obs Bygg hvor pumpe ble kjøpt.

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2023

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forebyggende service på varmepumpe.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kald og varm installasjon AS

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mistenkte mus i etasjeskillet, IKKE inne i leiligheten. Undersøkelser viste hull eller åpning i museborste/musebånd i underetasje/på bakkeplan. Dette ble utbedret. Ikke hørt noe siden.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Vi tror leiligheten mangler ferdigattest. Manglet i 2007. Ikke hørt noe siden. Midlertidig brukstillatelse gitt 29. september 1995.

24

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

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
År 2010. Resultat i begge etasjer 10 Bq/m3.

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Ny mur og asfalt utenfor bolig levert av Uterom AS i 2024. Dokumentasjon foreligger.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringsnummer 95204920

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Borg, John Harald	2025-08-19	Bråten, Stine Holck	2025-08-19
Identification		Identification	
 Borg, John Harald		 Bråten, Stine Holck	

VEDTEKTER FOR SYDBAKKEN GRENDELAG

(Siste oppdaterte: april 2021)

1. Definisjon

Sydbakken Grendelag i Lørenskog Kommune består av Sameiet Sydbakken I, Sameiet Sydbakken II, sameiet Sydbakken III samt Korallsoppveien 7, 9 og 11, til sammen 40 boenheter. Sydbakken Grendelags formål er å ivareta felles interesser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesareal. Hver boenhet plikter å være medlem av grendelaget. Grendelagets vedtekter ansees som et tillegg til det enkelte sameies vedtekter.

2. Ansvar

Sydbakken Grendelag plikter å ivareta fellesareal så som felles kjøreveier, gangveier, lekeplass og grøntarealer. Sydbakken disponerer 16 stk gjesteparkeringsplasser på felles garasjetak tilhørende Vallerudkollen borettslag. Grendelaget plikter å dele drifts/vedlikeholdskostnader i henhold til eierbrøk sammen med Vallerudbakken borettslag.

3. Disponering

I den utstrekning Sydbakken Grendelag ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med fellesarealet til andre, er de respektive eierne i Sydbakken Grendelag forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

4. Fellesutgifter

Utgifter til Sydbakken Grendelags drift, elles vedlikehold etc. dekkes av den enkelte sameier, og fordeles etter følgende nøkkel:

Hver boenhet: 1 / 40del

Fellesutgiftene betales på grunnlag av et oppstilt budsjett, og andre fellesutgifter som vedtas kvartalsvis eller månedlig, forskudd a konto med forfall den 1. i hvert kvartal. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 3 måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte som vesentlig mislighold fra sameiers side.

5. Generalforsamling

Sydbakken Grendelags øverste myndighet er generalforsamlingen, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned med 8 til 20 dagers skriftlig varsel. På generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- a) styrets beretning for siste kalenderår
- b) Grendelagets årsregnskap
- c) valg av styremedlemmer, styreleder og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse
- d) veiledende budsjett basert på forskuttering av fellesutgifter
- e) andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være innkommet til styret senest 14 dager før møtet avholdes. Generalforsamlingen kan ikke vedta saker som ikke fremkommer av innkallingen.

På generalforsamlingen har hver boenhet 1 – en – stemme. Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder. Dersom ikke lederen er til stede, velger generalforsamlingen en møteleder blant de tilstedeværende.

Det skal under møtelederens ansvar føres generalforsamlingsprotokoll over alle saker som behandles og alle de vedtak som treffes av generalforsamlingen. Denne protokollen leses opp før generalforsamlingens avslutning og skal underskrives av møteleder samt to av de tilstedeværende valgt av generalforsamlingen. Utskrift av protokollen skal utsendes hver boenhet i rimelig tid etter generalforsamlingen. Generalforsamlingsprotokollen skal til enhver tid være tilgjengelig for Grendelagets beboere.

Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom styret eller minst 10% av beboerne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsen til boenhetene skal skje skriftlig og med minst 14 dagers varsel.

Generalforsamlingens kompetanse

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Grendelaget, eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte boenhetene gi sin støtte. Tilsvarende gjelder for endring av Grendelagets vedtekter. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Fullmakt

Hver boenhet har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommande generalforsamling, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

6. Sydbakken Grendelags daglige ledelse

Grendelaget skal ledes av et styre som skal bestå av fire medlemmer, et fra hvert sameie og en representant fra Korallsoppveien 7, 9 og 11. Styret skal bestå av leder, nestleder og 2 styremedlemmer. Alle skal velges for to år, men på en slik måte at leder og nestleder ikke står på valg samme år. De to styremedlemmene skal heller ikke stå på valg samme år. Hvert av styremedlemmene skal ha en personlig vararepresentant, som velges for 1 år.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller minst når 2 – to – styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøte skal det angis tid og sted for møtet og de saker som styremedlemmene skal behandle. Styremøte ledes av styrelederen og ved eventuelle frafall av denne, skal styret selv velge møteleder.

Styret skal føre styreprotokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen skal være tilgjengelig for de respektive boenheter.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks, fastsette dennes honorar/lønn og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall. Styret forpliktet av 2 – to – eller flere medlemmer av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål hvor vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på generalforsamlingen.

7. Medlemmenes plikter ved eierskifte

Dersom en boenhet i Grendelaget skal skifte eier, plikter selger skriftlig å opplyse om skiftet til styret, samt egen nye adresse, navn på nye eier(e) og overtagelsesdato.

ⁱ Vedtektene endret ved årsmøte april 2025 – se referatet.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

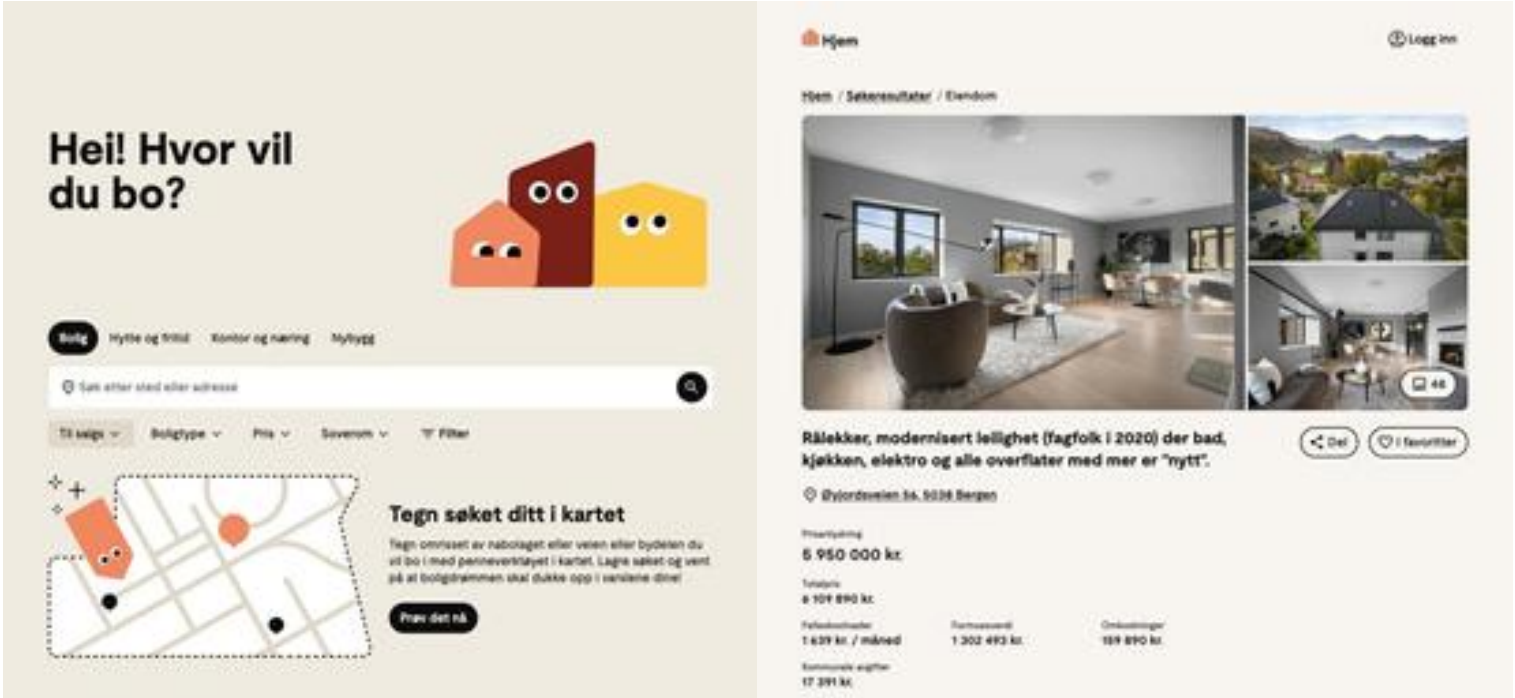
Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Korallsoppveien 25A, 1476 RASTA. Gnr. 99, bnr. 639, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 63250130
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45 00 70 94, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



<VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
45 00 70 94
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

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