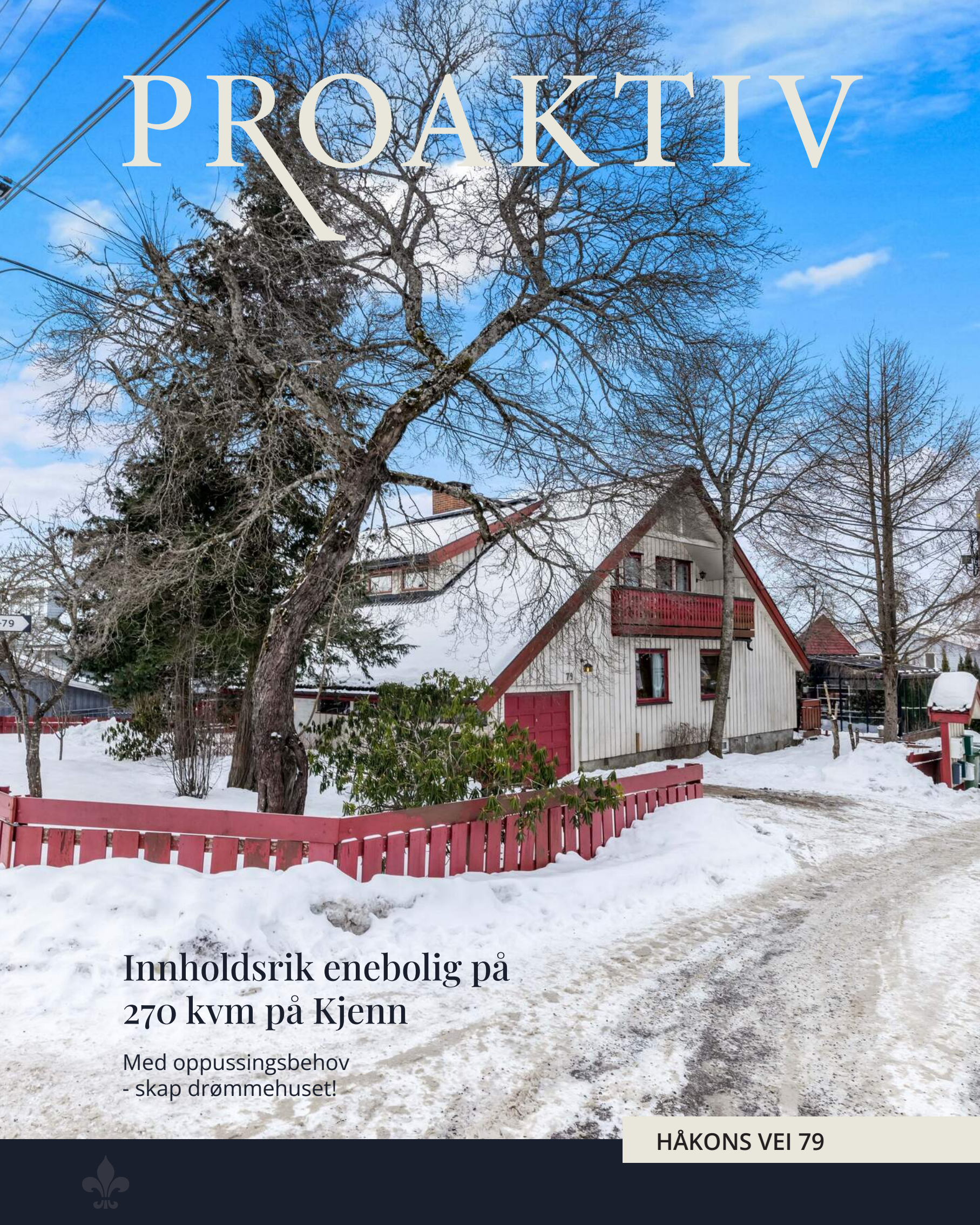


PROAKTIV



Innholdsrik enebolig på
270 kvm på Kjenn

Med oppussingsbehov
- skap drømmehuset!

HÅKONS VEI 79





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



BARNEVENNLIG OG IDYLLISK PÅ KJENN

Velkommen til livet på Kjenn
- en flott beliggende
eiendom i et særdeles
barnevennlig nabolag på
Kjenn/Kinnskogen, et av
Lørenskogs eldste byggefelt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Håkons vei 79, 1470
LØRENSKOG

Gnr./Bnr.: Gnr. 105, bnr. 22, i LØRENSKOG
kommune

Prisantydning: 7.780.000,-

Omkostninger: 213.750,-

Totalpris: 7.993.750,-

Kommunale avgifter: 39.660,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

Soverom: 6

BRA: 270 m²

BRA-i: 252 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje
samt foran denne.
Garasjen har en størrelse på ca. 18 kvm.

Tomt: 641.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	17	18	22
Fasade/ute	Gang	Stue/kjøkken	Soverom
32	37	46	50
Baderom	Kjeller	Plantegninger	Informasjon om boligen
54	56	64	106
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Alltid tilgjengelig”

“Hyggelig og profesjonell megler. Alltid tilgjengelig på telefon. Hjalp til med alt som måtte fylles ut av skjemaer. Følte at vi ble godt ivaretatt”.

Anonym

“Kristian var profesjonell fra start til mål og alltid hjelpsom om vi hadde spørsmål ”

Terje Ottesen

“Jeg opplevde en meget profesjonell og til en hver tid meget hyggelig megler”

“Flere bekjente har merket seg den fyldige og informative presentasjonen på nettet”

Per Yngvar Olsen

“Vi solgte etter første visning over prisantydning. Kjempefornøyd”

Inger-Lise Btatie

“Profesjonell og behagelig megler, med god oppfølging av kjøpere uten å være for pågående. Megler var kunnskapsrik om prosessene og kravene til disse.”

Svein Ingar Damre

“Utelukkende positivt”

" Min opplevelse av Proaktiv i forbindelse med boligkjøp har vært utelukkende positiv. Eiendomsmegler var meget tilgjengelig i hele prosessen fra visning til boligovertakelse, og ga svært god oppfølging og service."

Lou Cathrin Noreen

“Anbefales på det varmeste”

"Kristian er en veldig tilgjengelig og hardtarbeidende megler. Oppnådde stor interesse for leiligheten, og en meget god salgspris. Anbefales på det varmeste!"

Ingrid Bystrøm

“ Meget tilfreds med meglers innsats”

Aksel Rasmussen

“Alt gikk på skinner”

"Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien. Petter André og Kristian var begge veldig tilstede, behjelpelige og lette å få tak i om det dukket opp spørsmål eller andre ting. Å ha de to på laget gjorde prosessen effektiv, god å lett gjennomførbart. Utrolig godt å ha de to på laget hele veien. Alt gikk på skinner, man visste hele tiden hva man skulle gjøre og hvordan man lå an. Helt supert.”.

Anne Lise Johansen

“ Veldig fornøyd”

“Både jeg og mannen min var veldig fornøyd med Kristian. Mannen min forstår dårlig norsk. Kristian var imøtekommende med å svare på spørsmålene sine. Hele prosessen var veldig jevn og feilfri”

Fatima Taqeer

“Kan anbefales på det sterkeste.”

“ Kristian har vært helt super og forholde seg til og har gjort sitt absolutt ypperste for å gi oss en best mulig opplevelse både før, under og i etterkant av huskjøp. Kundeservice og støtte på toppnivå. Kan anbefales på det sterkeste”.

Kristoffer Venner Nyborg

”

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

Partner / Eiendomsmegler:
Kristian Bjørnstad Hansen



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 47 83 26 17
E-post: kbh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm
Telefon: 63 80 59 90
Aure og Valskaar AS
Org. nummer: 980 132 455

HÅKONS VEI 79

Klar for oppussing?

Stor og innholdsrik enebolig i Håkons vei 79 på Kjenn.

Familiebolig på 270 m² i et idyllisk og barnevennlig nabolag, perfekt tilpasset en aktiv familiehverdag; skoler, barnehage, gode fritidsaktiviteter og flotte turområder langs Langvannet og ved Rådhusparken ligger i kort gangavstand. Det er også gangbro over til sentrumskjernen med alt av fasiliteter.

Dette er en flott mulighet for de som ønsker å skape drømmehjemmet fra start. Selv om det er behov for oppussing, gir romløsning, plan, tomt og beliggenhet et svært godt utgangspunkt.

Tre fulle etasjer med bl.a. 6 soverom (med mulighet for flere), stue i hver etasje, to kjøkken, flere våtrom samt inngang både i 1. etasje og i kjelleren.

Eiendommen ligger ypperlig til på feltet, på en frodig hjørnetomt med hage, terrasse og garasje.

Kristian B Hansen

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kristian Bjørnstad Hansen

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: LØRENSKOG / Område: Kjenn

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

Velkommen til livet på Kjenn i Lørenskog. En flott beliggende eiendom i et særdeles barnevennlig nabolag på Kjenn/Kinnskogen, et av Lørenskogs eldste byggefelt. I tillegg til umiddelbar nærhet til Langvannet med badeplasser og turstier, er det kort gangavstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, matbutikk, Lørenskog stasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter. Kanskje det best tilrettelagte boligområdet for familier med barn. Fra boligen er det også 3 minutters gange til lekeplass med fotballøkke. Kjenn som område er meget attraktivt og består i all hovedsak av spredt villabebyggelse.

Boligen har gangavstand til Solheim barneskole med SFO, Kjenn ungdomsskole og Mailand videregående skole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver barneskole. Det er også et godt utvalg av både private og



OFFENTLIG TRANSPORT

Skogveien Linje 120	2 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	16 min 1.4 km
Stovner Linje 4, 5	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.5 km

DAGLIGVARE

Joker Skårerveien Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Solheim	12 min

VARER/TJENESTER

Metro Senter	15 min
Boots apotek Lørenskog	15 min

SPORT

Kjennskogen balløkke Ballspill	6 min 0.6 km
Solheim skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
SATS Metro	16 min
Condis Lørenskog	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog rådhus	11 min
Recharge Esso Skårer	12 min



kommunale barnehager i nærområdet.

Området har nærhet til lekeplasser, Rolvsrud stadion, skøytebane, idrettshall, tennisanlegg, Kjenn folkebad, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek m.m. De fleste barnefamiliene benytter lekestativene i skolegården på Solheim, i Kjenn barnehage eller i Rådhusparken. Rådhusparken ligger like ved boligen og er et opparbeidet parkområde som ligger rundt Lørenskog rådhus. Parken har

en frisbeegolf-bane med 18 kurver, to sandvolleybaner, en tresti i sivbeltet langs Langvannet, et grillområde med fastmontert grill, benker og bord, og store åpne gressflater til lek og avslapning. Det er også kort gangavstand ned til Langvannet med en fantastisk ny gangsti rundt vannet. Her er det også to badeplasser med enkel tilgang over broen fra Rådhusparken.

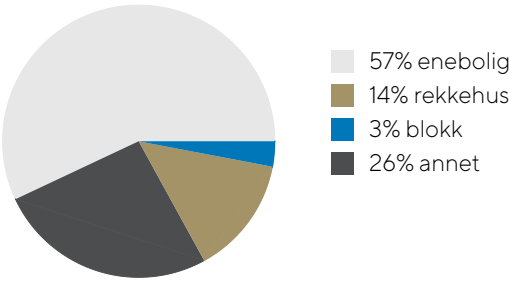
Videre er det kort vei til Østmarka med turterreng, bade- og fiskevann, samt lysløyper, skiløyper m.m. Idylliske Losby Gods og golfbane ligger kun en liten kjøretur unna.

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 gårdscafé. 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 besøksgården kan godt utstyrte kanoe og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

Det er gode kollektivmuligheter i nærområdet. Fra boligen er det kort vei til Lørenskog stasjon hvor det er Oslo-takst på toget. Kort vei også til bussterminal på Solheim eller fra R159 morgen/ettermiddag. Med bil tar det ca. 9 min til Strømmen, 10 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 25 min til Oslo lufthavn.

BOLIGMASSE



Boligen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Rema 1000, Kiwi og Coop Mega ligger en kort kjøretur unna, men den lokale Joker butikken ligger 5 min. spasertur fra eiendommen og har også søndagsåpent. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Metro og Lørenskog Storsenter, Triaden, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Metro Senteret er et topp moderne kjøpesenter med 100 butikker og spisesteder. Her er det også gode parkeringsmuligheter, og bussterminalen ligger rett utenfor. Lørenskog Storsenter (Triaden) ligger også rett i nærheten med 83 butikker og over 2000 gratis parkeringsplasser.

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 og har totalt 101 butikker og tilknyttede virksomheter, inkludert treningssenter og Trampolinepark. Med alt under et tak og en midt i blinken plassering på Triaden, har "Liv og Røre" allerede rukket å bli et populært samlingssted med god mat og drikke samt en rekke aktiviteter som biljard, shuffleboard og arkadespill.

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.

SKOLER

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	12 min 1.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.3 km

BARNEHAGER

Rolvslrud barnehage (1-5 år) 95 barn	9 min 0.8 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	10 min 0.9 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	17 min 1.5 km





ROMSLIG
GÅRDSPLASS OG
PARKERING I GARASJE



EGEN INNGANG I
KJELLERETASJEN



FLERE UTEPLASSER OG
SOLRIKE SONER PÅ
TOMTEN

Velkommen inn. Entré/gang med flislagt gulv og god plass til ytterklær og sko. Tilliggende garderoberom bak skyvedør med ytterligere lagringsplass.





STORT OG ROMSLIG ALLROM

Stuen er romslig, lys og enkel å møblere. Her er det plass til sofasone og en spisegruppe nærmere kjøkkenet. Midt i rommet er det også en peis som sikrer god oppvarming. varmpumpe er også montert. Bred skyvedør i glass ut til en usjenert uteplass.

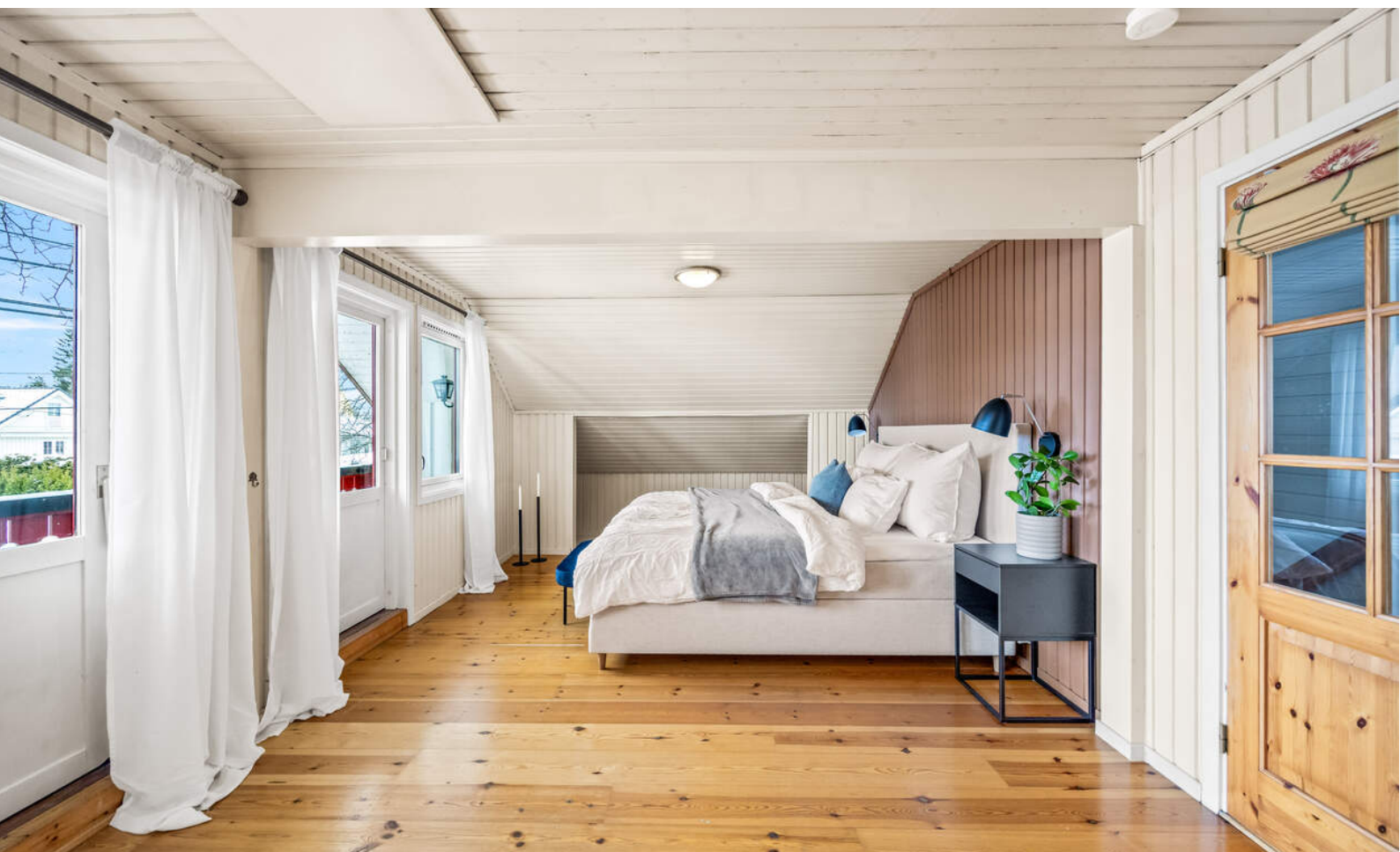




STORT KJØKKEN I DEFINERT SONE

Stort og romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass. Innredning med profilerte fronter i eik, benkeplate i stein med oppvaskum og fliser over benken. Belysning under overskapene. Komplet utstyrt med integrerte hvitevarer som keramisk topp, ovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.





HOVEDSOVEROMMET
ER OPPRINNELIG TO
SOVEROM, OG KAN
VED ENKLE GREP
OMGJØRES TIL TO
SOVEROM IGJEN





BALKONG UTENFOR
DET STØRSTE
SOVEROMMET





SOVEROM I 1. ETASJE
MED PRAKTISK
TILGANG TIL BADET







MELLOM SOVEROMMENE
LIGGER EN LUN STUE MED
VEDOVN





BAD I 1. ETASJE

Bad tilknyttet det største soverommet i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at badet opprinnelig er tegnet inn som bod på byggetegningene.



BAD I 2. ETASJE





SEPARAT TOALETTROM I 1. ETASJE



VASKEROM I 1. ETASJE

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger av kjelleretasjen, og godkjenning foreligger dermed ikke.



EGEN INNGANG INN TIL
KJELLERETASJEN









PLANTEGNINGER

Håkons vei 79
U. etasje



Håkons vei 79
1. etasje



Håkons vei 79
2. etasje



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i garasje samt foran denne. Garasjen har en størrelse på ca. 18 kvm.

Tomtestørrelse

641 m²

Beskrivelse av tomt

Frodig og flat opparbeidet tomt med frukttrær, busker og beplantning. Rundt huset er det flere uteplasser, blant annet en hellebelagt uteplass utenfor stue/kjøkken. Uteplassen er usjenert, inngjerdet og har adkomst via bred skyvedør i glass fra allrommet inne. Overbygd inngangsparti med skiferfliser og rekkverk, på ca. 4 kvm. Det er også en ballkong på ca. 7 kvm med adkomst fra det ene soverommet oppe. Hellebelagt innkjørsel og integrert garasje i front.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

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

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger: Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik. Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke trenger umiddelbare tiltak Tilstandsgrad 2, TG2(*): Avvik som kan kreve tiltak Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik. TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Boligen har fått følgende TG3:

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Bad i 2. etasje, bad i 1. etasje, bad i kjeller og begge vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kledning.
- Takkonstruksjon/loft: Isolasjonen er presset mot undertaket noe som medfører litt mindre lufting av konstruksjonen. Svertesopp/kondensmerker på undertak, antatt pga Luftlekkasjer og lite lufting. Det er utført fuktsjekk på tilfældige steder med fuktindikator og det er registrert fuktforskjeller opp til 20 vektprosent.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Flere vinduer har slitasje og begrenset

gjenværende levetid. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
- Dører: Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Eier opplyser om at heve/skyvedør er hard å åpne/lukke.
- Balkong/terrasse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er er eldre sinkbeslag. Slitte tregulv.
- Utvendige trapper: Det mangler rekkverk på trappen. Det er målt ca 52 cm fra overkant gulv v/inngangspartiet til terreng. Der overkanten av balkong/terrasse ligger 0,5 m eller mer over terreng, skal uteoppholdsarealer sikres med rekkverk.
- Andre utvendige forhold: Eldre garasje/overflater. Synlig råteskader i leddport. Leddporten er hard å åpne/lukke.
- Overflater: Flere opprinnelige overflatebehandlede veggflater. Flere fliser i entré er sprukket og har "bom" (hulrom under flis). Synlige slitasje på gulvet i et soverom i 2 etasje. Synlige råteskader etter tidligere skader i garderobe. Riss i flere overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjeller.
- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller kjellervegger og gulv. Det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.
- Krypkkjeller: Det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag i gulv og i vegger, det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av vegger og kapillært oppsug fra grunn.
Det er synlig fukt i grunn under trelem. Riss i overflater. Noe svertesopp på oveflater.
- Innvendige trapper: Rekkverket er målt til ca 85 cm. Opptrinn er målt til ca 16 cm. Liggende rekkverk. Det mangler håndløp på vegg.
- Bad i 2. etasje: TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.
- Bad kjeller: Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller i gulv- og veggflater.
- Vaskerom kjeller: Det er utført fuktsjek med fuktindikator med pigg i vegg i soverom. Det er registrert verdier opp mot 21 Fuktprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.
I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.
- Toalettrom x2: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på toalettrommet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet

på avløpsanlegg. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Gjelder også utvendig.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Forstøtningsmurer: Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takteking: Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Uteplasser: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er unnlat pga. rommet ikke brukes til dusjing på vegg. Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

OBS:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Vedlikehold:
2022: Varmepumpe.
El- Arbeider: Rehabilitering i 2003, kontroll i 2008, installasjon av ny måler i 2017.

Bygningssakskyndig
Tron Bentestuen (befaringsdato: Onsdag, 4. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Bad en-suite har ikke tett membran. Ved mye vann på gulv så blir det fukt i garderobe som ligger vegg-vegg med badekar. Dette er "løst" med at det er silikon rundt badekar slik at vannet går direkte ned i sluk.
Dusj i andre etasje lukter iblant vondt, samme som avløpsluftsjakt, usikker på årsak. Vaskerom+Ensuite bad har fliser uten tett fug.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- Ved kraftig nedbør kan det bli vått på loftet rundt pipa. Dette er vanligvis tørt.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Installert nytt vindu i kjeller i 2024.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- 2025. Etter el kontroll fikk vi elektriker på besøk til å rette på avvik. Installert også egen kontakt for varmepumpe uteenhet (stammer fra kurs i stue)

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Avløp dusj andre etasje kan lukte, usikker på årsak. Pex fra Varmtvannsberederen har hatt lekkasje, rørlegger varslet om at den burde erstattes.

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- Oljetanken (med brenner) er fjernet i 2025.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- Fliser, vaskerom. Muligens bad en-suite.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
- Ene dør på peis i første etasje sitter fast. Opplever for god luftgjennomstrømming når vi fyrer i denne, men den er operatibel.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Vaskerom i kjelleren har hatt fukt og sopp. Svart silikon i dusj i andre etasje (usikker på hva det er)

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

- Vindu i kjeller er ikke søkt om.

Er det utført radonmåling?
- Målingen gjøres kontinuerlig med "Airthings" og er under tiltaksverdien, rundt 60 bq/m^3 i gjennomsnitt den siste måneden.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende;
Kjeller: trapperom, gang, wc, gang 2, stue, soverom, vindfang, kjøkken, to boder, gang 3, bad og vaskerom.
1. etasje: entré/gang, garderobe, wc, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken, soverom/kontor, gang, bad og soverom.
2. etasje: stue, fire soverom, gang og bad.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

1. etasje
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 125 kvm

2. etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 14 kvm

2. etasje: 7 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Entré/gang med flislagt gulv og god plass til ytterklær og sko. Tilliggende garderoberom bak skyvedør med ytterligere lagringsplass.

Stuen er romslig, lys og enkel å møblere. Her er det plass til sofasone og en spisegruppe nærmere kjøkkenet. Midt i rommet er det også en peis som sikrer god oppvarming. varmepumpe er også montert. Bred skyvedør i glass ut til en usjenert uteplass.

Stort og romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass. Innredning med profilerte fronter i eik, benkeplate i stein med oppvaskkum og fliser over benken. Belysning under overskapene. Komplette utstyrt med integrerte hvitevarer som keramisk topp, ovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Separat vaskerom med adkomst fra gangen. Vaskerommet har flislagt gulv, innredning med grønne, glatte fronter og utslagskum. Opplegg for vaskemaskin. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderom med flislagt gulv, gulvstående toalett, badekar med dusjmulighet og servantinnredning med skap og skuffer. Det gjøres oppmerksom på at bod er tatt i bruk som baderom. Bruksendring fra bodrom til rom for varig opphold er



søknadspliktig. Les mer under offentlige forhold.

Separat toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil og toalett.

I denne etasjen ligger to soverom, begge med plass til seng, nattbord og garderoberom. Det ene soverommet er i dag brukt som kontor. Det største soverommet har praktisk adkomst inn til badet.

2. etasje:
I toppetasjen ligger fire soverom, alle med god plass til nødvendige soveromsmøblement. Hovedsoverommet er opprinnelig to soverom, og kan ved enkle grep omgjøres til to soverom igjen. Utenfor ligger en inntrukket balkong med fin utsikt. Mellom soverommene ligger en lun stue med vedovn.

Baderom i 2. etasje med servant nedfelt i skap, speilskap, toalett og dusj. Badet er pusset opp med baderomsplater i 2010 iflg. eier. Grunnet alder på bad blir det satt tilstandsgrad 3.

Kjeller:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger av kjelleretasjen i kommunen.

Kjøkken med hvite, glatte fronter, fliser over benken og laminat benkeplate med kum. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert keramisk topp. Varmtvannsbereder er plassert i kasse på kjøkkenet. Datert 2013, størrelse 198 liter. Stue i tilknytning

samt entré med dør ut.

I kjelleretasjen ligger et separat vaskerom, toalettrom og bad.

Separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Grunnet alder på vaskerom blir det satt tilstandsgrad 3. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Toalettrom med servant, speilskap, toalett og stråleovn.

Gode oppbevaringsmuligheter i kjelleretasjen med flere boder. Det er også ett innredet rom.

Energimerke

Gul D

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Strømstøtteordning

Selger har bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

39.660,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er politisk enighet om å innføre Eiendomsskatt i Lørenskog kommune fra 2026. Foreløpig skattesats er estimert til 1 promille.

Det arbeides med å få på plass en egen nettside om eiendomsskatten, med blant annet en egen kalkulator. Kfr. megler for ytterligere info.

Info formuesverdi

Formuesverdien har ikke latt seg innhente.

Andre utgifter

Strømforbruk - nåværende eier opplyser om et årlig på ca. 27 841 kWh.
Kabel TV + internett
Forsikring etter egne avtaler.
Kommunale avgifter (+ eiendomsskatt)
Eier opplyser om at det betales kr. 2000,- hvert år til veilag for måking etc.

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

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 25.08.1980.
Det foreligger tegninger datert 1926 - dette er mest sannsynlig en tidligere bolig på eiendommen. I den midlertidige brukstillatelsen fra 1980 står det nyoppført enebolig.

Det er avvik fra byggetegninger:
Bod er tatt i bruk som baderom (1.etasje). Bruksendring fra bodrom til rom for varig opphold er søknadspliktig.
Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til baderom ikke er omsøkt/byggemeldt.

Det foreligger ingen tegninger av kjelleretasjen fra Lørenskog kommune.
Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Eier opplyser om at det er installert nytt kjellervindu - dette kan ikke sees å være søkt om.
På tegninger er det tegnet inn carport - her er det i dag montert garasjeport - dette er et tiltak som kan kreve søknad til kommunen da det er å regne som en fasadeendring.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25. august 1980

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/105/22:
18.07.1917 - Dokumentnr: 901139 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
PB 3-221

26.03.1956 - Dokumentnr: 1185 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:17
rett til å drive produksjonsvirksomhet
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1975 - Dokumentnr: 4148 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:25
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

09.08.1977 - Dokumentnr: 5176 - Best. om adkomstrett

27.11.1978 - Dokumentnr: 7983 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:203

Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1984 - Dokumentnr: 7241 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det

24.10.1906 - Dokumentnr: 900019 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:105 Bnr:5
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 31-1134 ELDRE REG C-816 A-1473

29.09.1977 - Dokumentnr: 9102 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:105 Bnr:204
SKYLDDELINGS-FORRETNING

29.09.1977 - Dokumentnr: 9103 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:105 Bnr:205
SKYLDDELINGS-FORRETNING

16.02.1979 - Dokumentnr: 1457 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:105 Bnr:203
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1082808 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:105 Bnr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 165808 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:105 Bnr:22

17.03.1975 - Dokumentnr: 1554 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:5
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.07.1917 - Dokumentnr: 901139 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
PB 3-221

26.03.1956 - Dokumentnr: 1185 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:17
rett til å drive produksjonsvirksomhet
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1975 - Dokumentnr: 4148 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:25
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

09.08.1977 - Dokumentnr: 5176 - Best. om adkomstrett

27.11.1978 - Dokumentnr: 7983 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:203 Gjelder denne registerenheten med flere	27.11.1978 - Dokumentnr: 7983 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:203 Gjelder denne registerenheten med flere	11.09.1984 - Dokumentnr: 7241 - Erklæring/avtale Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det	24.10.1906 - Dokumentnr: 900019 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:5 SKYLDDELINGS-FORRETNING PB 31-1134 ELDRE REG C-816 A-1473	29.09.1977 - Dokumentnr: 9102 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:204 SKYLDDELINGS-FORRETNING	29.09.1977 - Dokumentnr: 9103 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:205 SKYLDDELINGS-FORRETNING	16.02.1979 - Dokumentnr: 1457 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:203 SKYLDDELINGS-FORRETNING	01.01.2020 - Dokumentnr: 1082808 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0230 Gnr:105 Bnr:22	01.01.2024 - Dokumentnr: 165808 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3029 Gnr:105 Bnr:22	17.03.1975 - Dokumentnr: 1554 - Best. om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:5 Bestemmelse om vann/kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen	3222/105/354: 18.07.1917 - Dokumentnr: 901139 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om generende virksomhet Med flere bestemmelser PB 3-221	26.03.1956 - Dokumentnr: 1185 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:17 rett til å drive produksjonsvirksomhet Gjelder denne registerenheten med flere	09.07.1975 - Dokumentnr: 4148 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:25 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.	09.08.1977 - Dokumentnr: 5176 - Best. om adkomstrett
--	--	---	--	---	---	---	---	--	--	--	---	--	--

09.08.1977 - Dokumentnr: 5176 - Best. om adkomstrett	27.11.1978 - Dokumentnr: 7983 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:203 Gjelder denne registerenheten med flere	11.09.1984 - Dokumentnr: 7241 - Erklæring/avtale Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det	24.10.1906 - Dokumentnr: 900019 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:5 SKYLDDELINGS-FORRETNING PB 31-1134 ELDRE REG C-816 A-1473	29.09.1977 - Dokumentnr: 9102 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:204 SKYLDDELINGS-FORRETNING	29.09.1977 - Dokumentnr: 9103 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:205 SKYLDDELINGS-FORRETNING	16.02.1979 - Dokumentnr: 1457 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:203 SKYLDDELINGS-FORRETNING	01.01.2020 - Dokumentnr: 1082808 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0230 Gnr:105 Bnr:22	01.01.2024 - Dokumentnr: 165808 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3029 Gnr:105 Bnr:22	17.03.1975 - Dokumentnr: 1554 - Best. om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:5 Bestemmelse om vann/kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen	Regulerings- og arealplaner Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) i henhold til reguleringsplan for Området vest for Skårerveien mellom Skårerveien 41 og Haralds vei, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.06.1976. Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023 erstatter § 3, 2. og 3. setning i disse reguleringsbestemmelsene. Ellers ligger eiendommen i et område regulert til boligbebyggelse i henhold til kommuneplan.	Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
--	--	---	--	---	---	---	---	--	--	---	--

Eiendommen ligger i et område under marin grense og i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det kan ikke sees å ligge i en faresone mtp kvikkleire.
Eiendommen ligger i et område med middels / lav aktsomhetsgrad for radon.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Dette er organisert som et realsameie, og ny eier vil ha 1/11 ideell andel av gnr. 105 bnr.354.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

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

Konsesjon og odel
Ikke aktuelt for denne eiendommen.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.
7.993.750,-
Omk. kjøper beskrivelse
7 780 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
194 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

195 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
213 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 975 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 993 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva

som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Medfølger ikke:
Vaskemaskin og tørketrommel (1.etasje og i bod i kjelleren)
Fryseskap i kjeller
Taklamper i 1.etasje

Vaskemaskin i kjeller kan medfølge.

Eier

Borghild Slørdal Årøen
Torgeir Slørdal Årøen

Tilbud på lånefinansiering

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.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra

Kjerneinformasjon

gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Notater

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 11.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-258352
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150690641
Gårdsnummer 105	Bruksnummer 22
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1979	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 270,0 m²	Oppvarmet bruksareal 252,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 206,42 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 238,75 kWh/m²	Totalt levert pr. år 60 166 kWh
--	---



Egenerklæring

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG

29 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Håkons vei 79

Postadresse

Håkons vei 79

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen er del av dødsbo, får satt i uskiftet bo, døde i 2021, vi ble tinglyst 50/50 eiere i januar 2025 (vi har bodd her lenger)

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.

Dette er vårt barndomshjem. Jeg flyttet tilbake hit i 14.11.2022, Borghild har bodd her siden 1996 med et års opphold i 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Aroen, Torgeir Slørdal

Selger

Aroen, Borghild Slørdal

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad en-suite har ikke tett membran. Ved mye vann på gulv så blir det fukt i garderobe som ligger vegg-vegg med badekar. Dette er "lost" med at det er silikon rundt badekar slik at vannet går direkte ned i sluk.

Dusj i andre etasje lukter iblant vondt, samme som avlopsluftsjakt, usikker på årsak.

Vaskerom+Ensuite bad har fliser uten tett fug

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kraftig nedbør kan det bli vått på loftet rundt pipa. Dette er vanligvis tørt.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglerte

Installert nytt vindu i kjeller.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 2

66

HÅKONS VEI 79

PROAKTIV.NO

67



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etter ei kontroll fikk vi elektriker på besøk til å rette på avvik. Installert også egen kontakt for varmepumpe uteenhet (stammer fra kurs i stue)

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ingenior Hans Bakke

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avlop dusj andre etasje kan lukte, usikker på årsak.
Pex fra Varmtvannsberederen har hatt lekkasje, rørlegger varslet om at den burde erstattes.

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?

Oljetanken (med brenner) er fjernet i 2025

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nekas AS

16.1.6

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Fliser, vaskerom
Muligens bad en-suite og

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ene dor på peis i første etasje sitter fast
Opplever for god luftgjennomstrømming når vi fyrer i denne, men den er operatibel.



Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vaskerom i kjelleren har hatt fukt og sopp
Svart silikon i dusj i andre etasje (usikker på hva det er)

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Vindu i kjeller er ikke søkt om

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?

Målingen gjøres kontinuerlig med "Airthings" og er under tiltaksverdien, rundt 60 bq/m^3 i gjennomsnitt den siste måneden

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 5

70HÅKONS VEI 79

Vedlegg

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15696967

Side 6

PROAKTIV.NO71

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Årøen, Borghild Slørdal	2026-01-29	Årøen, Torgeir Slørdal	2026-01-29
Identification		Identification	
 Årøen, Borghild Slørdal		 Årøen, Torgeir Slørdal	



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
- LØRENSKOG kommune
- gnr. 105, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 Rapportdato: 15.02.2026 Oppdragsnr.: 13438-1674 Referansenummer: UV1546

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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 taktrapportene 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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 2 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovlighet (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.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 3 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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.
	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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 4 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Anses som et rehabiliteringsobjekt.
Eneboligen oppført i1980 med mur- og trekonstruksjoner.

Bygningen har en normal byggmessig standard med flere eldre byggtekniske komponenter og overflater.
Boligen har en enkel standard.

Gjennomgang av boligen har avdekket noen forhold som bemerkes:
-Våtrom er nådd betraktet levealder.
-Fuktforskjeller i kjellervegger og kjellergulv.
-Det elektriske anlegget bør vurderes/kontrolleres av en fagmann.
-Retningsavvik.
-Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
-Skader på overflater i garderobe etter tidligere råteskader.
-Eldre overflater, innredninger og utstyr.

Garasje med betong gulv, yttervegger med lettklinkerblokker (Leca) og trekontruksjon, leddport og vindu men enkelt glass i trekarmer.
- Eldre overflater.
- Råteskader på leddport.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Sålebensbeslag i treverk.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Datert 1980/1985/1987.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 2022 (soverom kjeller)2006(soverom/2 etasje).

2 stk Ytterdører i edeltre/Teak m/sidefelt.
2 stk Balkongdører med 2-lags glass i trekarmer. Datert 1978.
Heve-/skyvedør med 2-lags glass i trekarmer.Datert 1978.

Overbygd inngangsparti med skifer fliser og rekkverk. Størrelse ca 4 m²,
Utgang fra soverom/2 Etasje til balkong med skråtak, tregulv og rekkverk. Gulvareal ca 7 m².
Rekkverket er målt til ca 82 cm.
Uteplass v/inngangsparti med skifer fliser og levegg. Størrelse ca 11 m².
Trapp til overbygd inngangsparti med skifer heller.

Garasje med betong gulv, yttevegger med lettklinkerblokker(Leca) og trekontruksjon, leddport og vindu men enkelt glass i trekarmer.
Størrelse ca 18 m².
Det bemerkes at garasjen ikke er inispisert pga Lagrede gjenstander.

INNENDIG
Gulv: Parkett, tregulv, belegg, laminat og fliser.
Vegger: Panel, malte flater, baderomsplater og fliser.
Himling: Panel, malte flater og himlingsplater.
Støpt plate og trekonstruksjoner.

Boligen har elementpipe. 2 Stk sotluker i kjeller.
Vedovn i 2 Etasje.
Peis m/innsats i 1 Etasje.
Vedovn i kjeller.
Eier opplyser om at det er fjernet parafinbrenner som var tilknyttet peisovn.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM
2 Etasje
Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er pusset opp med baderomsplater i 2010 iflg Eier.
Grunnet alder på bad blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Beskrivelser:
Bad med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speilskap, toalett og dusjhjørnet m/glassdører.

1 Etasje
Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Grunnet alder på vaskerommet blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Beskrivelser:
Vaskerom med glatt innredning, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 5 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Grunnet alder på bad blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Beskrivelser:
Bad med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett og badekar m/dusj.

Kjeller
Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Grunnet alder på bad blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Beskrivelser:
Bad med dusjhjørnet med glassdører.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Grunnet alder på vaskerom blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Beskrivelser:
Vaskerom med opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN
1 Etasje
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, stein benkeplate, oppvaskum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: keramisk topp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
1 Etasje
Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil og toalett.
Kjeller
Toalettrom med servant, speilskap, stråleovn og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i bad kjeller.
Avløpsrør av plast, synlig.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i boligen, antar at dette er

ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.
Varmtvannsbereder er plassert i kasse i kjøkken(kjeller) fra 2013, størrelse 198 l.
Luft - luft varmepumpe fra Daikin.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Det er kun synlig drensplast v/adkomst til kjeller.

Kjelleryttervegger i betong og støpt plate.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.
Ukjente løsninger, antar vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger er "godkjent bygningssjefen i Lørenskog", datert 07.07.1986.

Boligens kjeller, soverom og bad i 1. etasje er innredet som rom for varig opphold(P-Rom), formell godkjenning foreligger ikke. Ved en eventuell søknad om godkjenning, kan det fra kommunens side bli ilagt pålegg om bygningsmessige endringer for å tilfredsstille byggeforskriftens krav. Boligens arealmessige utnyttelse er ikke vurdert i forhold til eiendommen tillatte utnyttelsesgrad, krav til bilparkering og lignende. Dette må avklares med kommunen ved en eventuell søknad om formell godkjenning av innredet underetasje.

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 6 av 27

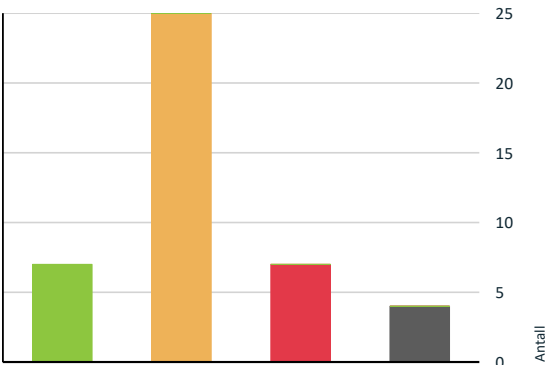
Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



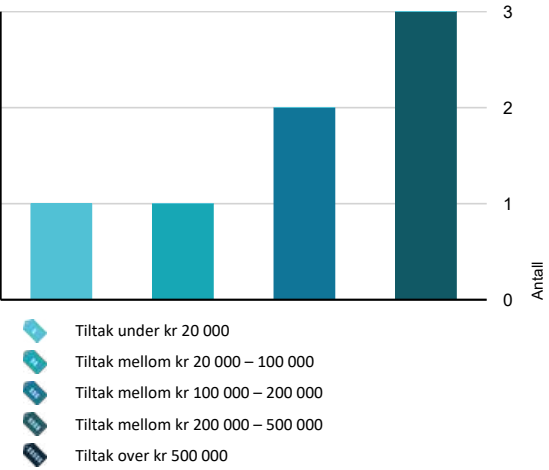
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 7 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 8 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1980	Kommentar Midlertidig brukstillatelse iflg. Infoland online.
------------------------	--

Anvendelse
Boligen er er bebodd av eiere.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Sålebensbeslag i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kledning. Noe oppsprekking og slitt kledning på værutsatte steder. Svertesopp på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolasjonen er presset mot undertaket noe som medfører litt mindre lufting av konstruksjonen.

Svertesopp/kondensmerker på undertak, antatt pga Luftlekkasjer og lite lufting. Det er utført fuksjekk på tilfeldige steder med fuktindikator og det er registrert fuktforskjeller opp til 20 vektprosent.

Info:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Eier opplyser om at det har kommet vann i ved pipe. Det er ikke registrert noe vann den siste tiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales justering for bedre lufting. Det anbefales en kontroll av beslag på taket når det lar seg gjøre.



Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 9 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Datert 1980/1985/1987.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 2022(soverom kjeller)2006(soverom/2 etasje).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Flere vinduer har slitasje og begrenset gjenværende levetid. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

2 stk Ytterdører i edeltre/Teak m/sidefelt.
2 stk Balkongdører med 2-lags glass i trekarmer. Datert 1978.
Heve-/skyvedør med 2-lags glass i trekarmer.Datert 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Eier opplyser om at heve/skyvedør er hard å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.
Heve/skyvedør må påregnes å skifte ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti med skifer fliser og rekkverk. Størrelse ca 4 m².
Utgang fra soverom/2 Etasje til balkong med skråtak, tregulv og rekkverk. Gulvareal ca 7 m².
Rekkverket er målt til ca 82 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er er eldre sinkbeslag.
Slitte tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Uteplass v/inngangsparti med skifer fliser og levegg. Størrelse ca 11 m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til overbygd inngangsparti med skifer heller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen. Det er målt ca 52 cm fra overkant gulv v/inngangspartiet til terreng.

Der overkanten av balkong/terrasse ligger 0,5 m eller mer over terreng, skal uteoppholdsarealer sikres med rekkverk. Rekkverket eller brystningen skal ha en høyde og utforming som hindrer personer i å falle ut og barn i å falle igjennom eller klatre over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk.



TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje med betong gulv, yttervegger med lettklinkerblokker(Leca) og trekonstruksjon, leddport og vindu men enkelt glass i trekarmer.
Størrelse ca 18 m².

Det bemerkes at garasjen ikke er inispisert pga Lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre garasje/overflater.
Synlig råteskader i leddport.
Leddporten er hard å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkostninger må påregnes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, tregulv, beleg, laminat og fliser.
Vegger: Panel, malte flater, badersplater og fliser.
Himling: Panel, malte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Flere opprinnelige overflatebehandlede veggflater.
Flere fliser i entré er sprukket og har "bom" (hulrom under flis).
Synlige slitasje på gulvet i et soverom i 2 etasje.
Synlige råteskader etter tidligere skader i garderobe.
Riss i flere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkostninger må påregnes om kort tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

2 Etasje:

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i soverom/kontor.

Det er målt opp til 20 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 14 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 14 mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 18 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 18 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 18 mm forskjell på 2 meter i soverom/kontor.

Det er målt opp til 18 mm i rommets ytterkanter.

kjeller:

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til 20 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 4 mm forskjell på 2 meter i bod.

Det er målt opp til 4 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. 2 Stk sotluker i kjeller.

Vedovn i 2 Etasje.

Peis m/innsats i 1 Etasje.

Vedovn i kjeller.

Eier opplyser om at det er fjernet parafinbrenner som var tilknyttet peisovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluke er montert under 30 cm fra gulvet. I bunnen av skorsteinen må det være muligheter for å ta ut sot. Fri avstand foran sotluke bør være minst 1,0 m. Høyden over gulvet må være minst 300 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2 Stk sotluker i kjeller



Vedovn i kjeller



Vedovn i 2 Etasje

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



Peis m/innsats i 1 Etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17 og 21.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er utført fuksjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller kjellervegger og gulv.

Det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

Det er utført fuksjek med fuktindikator med pigg i hull i stue og vaskerom.. Det er registrert verdier opp mot 21 vektprosent i vaskerom og 18 vektprosent i stue.

Info:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Utforede kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Utskifninger av drenering må påregnes om få år.



Vaskerom



Stue

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag i gulv og i vegger, det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av vegger og kapillært oppsug fra grunn.

Det er synlig fukt i grunn under trelem.

Riss i overflater.

Noe svertesopp på oveflater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er pusset opp med baderomsplater i 2010 iflg Eier.

Grunnet alder på bad blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:

Bad med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speilskap, toalett og dusjhjørnet m/glassdører.

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk med belegg i klemring. Rust på skruer i sluk.

Det er målt ca 5 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Svakt fall på gulvet, fall mot sluk.

Vindu i dusjsonen.

Det er ikke montert bunnskinne på baderomsplater.

Svikt i hjørner på baderomsplater utenfor dusjsonen.

Merker i belegg.

Silikon i hjørner på belegg.

Det er utført fuksjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller i veggflater.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er målt til ca 85 cm

Opptrinn er målt til ca 16 cm.

Liggende rekkverk.

Det mangler håndløpet på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liggende rekkverk er en uheldig løsning. Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Det generelle kravet for håndløper i trapp er at øverste håndløper på hver side av trappeløpet skal være i høyde mellom 0,8 meter og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Høyde på håndløperen i trapp måles fra trinnforkant.



TG 1 Innvendige dører

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Grunnet alder på vaskerommet blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:

Vaskerom med glatt innredning, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk med ukjent membran løsning.
Flere fliser med "bom" (hulrom under flis).
Ujevne veggplater med glipper.
Svelleskader på innredningen.
Løs terskel til dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat pga. rommet ikke brukes til dusjing på vegg.
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Grunnet alder på bad blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eier opplyser om at det er tettet med silikon mot vegg og på rørgjennomføringer. Det ved enkelte tilfeller komme vann i garderobe. Dette er synlige skader på vegg/gulv i gsderobe etter tidligere lekkasjer.

Beskrivelser:

Bad med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett og badekar m/dusj.

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk med ukjent membran løsning.
Det er målt ca 50 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er fall mot sluk.
Flere fliser med "bom" (hulrom under flis).
Riss i veggfuger, spesielt i dusjsonen.
Flere ujevne fliser v/toalett.
Rommet har naturlig lufting og ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 41.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er råteskader i vegg/panel etter tidligere råteskader.
Det er utført fuktsjek med fuktindikator med pigge i vegg i garderobe. Det er ikke registrert unormale verdier på svill.

Det er utført fuktsjek med fuktindikator med pigge på vegg mot bad. Det er registrert verdier opp mot 41 Fuktprosent.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent.
I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.
Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

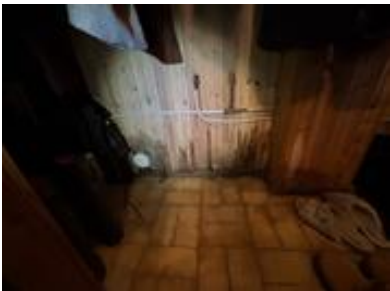
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist høye fuktverdier langt over normalt. Strakstilltak er nødvendige for ikke å tilføre med skade på konstruksjonen.

Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Garderobevegg



Vegg mot bad

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



Svill mot bad

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Grunnet alder på bad blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:
Bad med dusjhjørnet med glassdører.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Plastsluk(hjelpesluk) med ukjent membran løsninger.
Det er målt ca 12 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Gulvet er tilnærmet i vater.
Vindu i dusjsonen.
Lite tilluft til badet.
Mekanisk viftet er plassert i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller i gulv- og veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Grunnet alder på vaskeom blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:
Vaskerom med opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Plastsluk med antatt ingen membran løsninger.
Gulvet er tilnærmet i vater.
Det er ingen lufting på rommet, kun ventil som er ført til bad.
Malingsavfassing på gulvet.
Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller i gulv- og veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 16 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført fuktsjek med fuktindikator med pigg i vegg i soverom. Det er registrert verdier opp mot 21 Fuktprosent.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.
I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.
Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, stein benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: keramisk topp.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 17 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

SPECIALROM

1 ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Påkostninger må påregnes om får år.

KJELLER > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant, speilskap, stråleovn og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på toalettrommet. Det er ikke tett belegg. Det er sprekk og kappet belegg i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Lokal utbedring må utføres.

Påkostninger må påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i bad kjeller.

Vurdering av avvik:

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i boligen, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 18 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kasse i kjøkken(kjeller) fra 2013, størrelse 198 l.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.



TG 1 Andre installasjoner

Luft - luft varmepumpe fra Daikin.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer.

Eier opplyser:

Rehabilitering i 2003, kontroll i 2008, installasjon av ny måler i 2017

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilsyn ble utført i 2025 av Elvia, og rettet på av elektriker. Siden er det ikke blitt gjort arbeid på el-anlegg. Alt utført arbeid i selgers eiendom er dokumentert med samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. 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 anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Eiers opplysninger:

Rehabilitering i 2003, kontroll i 2008, installasjon av ny måler i 2017



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Det er kun synlig drencplatt v/adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 19 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger i betong og støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige, men ytterveggen bør kontrolleres jevnlig.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Rekkverket er målt til ca 95 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG er satt med tanke på alder, rekkverkshøyden og materialvalg/levetid.



TG MJ Terrengforhold

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjente løsninger, antar vann- og avløpsleninger er fra byggeår.

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.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er avvik i rømningsveier.

Toppengslet vindu.

- Flere vinduer med topphengling og mindre enn godkjent størrelse. For svingvinduer regnes fri åpning som avstanden mellom karm og dreieakse når vinduet er slått opp i 90°. For topphengslede og glidehengslede vinduer med horisontal dreieakse regnes høyden som avstanden fra karm til vindusplanet, målt vinkelrett på vindusplanet, forutsatt at vinduet kan låses/balanseres i denne posisjonen.

- Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Det er foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er montert en Airthings, hengt i taket i kjeller som har målt for å ha litt oversikt. Den rapporterer gjennomsnittlig 92 Bq/m3 mellom 11.09.2025-11.09.2026, siste 30d=65 Bq/m3.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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

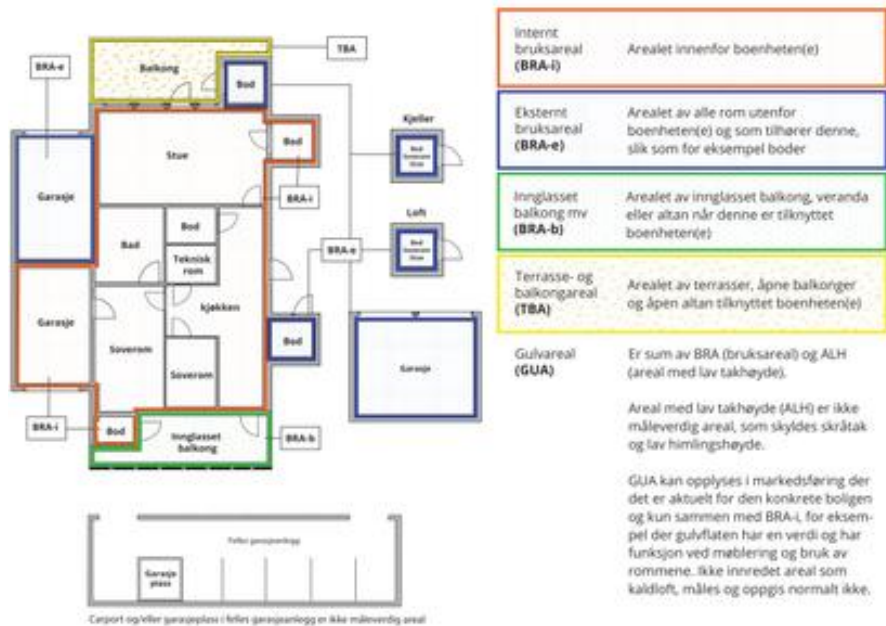
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 22 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	83			83	7
1 Etasje	107	18		125	14
Kjeller	62			62	
SUM	252	18			
SUM BRA	270				21

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, soverom 4		
1 Etasje	Entré/gang, garderobe, toalettrom, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken, soverom/kontor, gang, bad, soverom	Garasje	
Kjeller	Trapperom, gang, toalettrom, gang 2, stue, soverom, vindfang, kjøkken, bod, gang 3, bod 2, bad, vaskerom		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta de med i beregningen.

Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Arealene i 2 Etasje er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger.

Krypkjeller med adkomst fra gang er ikke målbart areal i henhold til NS-3940, p.g.a. lav takhøyde. Gulvarealet er ca 13 m².

Takhøyde 1 Etasje ca 235 cm(stue).

Takhøyde kjeller ca 232 cm(stue).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er "godkjent bygningssjefen i Lørenskog", datert 07.07.1986.

Boligens kjeller, soverom og bad i 1. etasje er innredet som rom for varig opphold(P-Rom), formell godkjenning foreligger ikke. Ved en eventuell søknad om godkjenning, kan det fra kommunens side bli ilagt pålegg om bygningsmessige endringer for å tilfredsstille byggeforskriftens krav. Boligens arealmessige utnyttelse er ikke vurdert i forhold til eiendommen tillatte utnyttelsesgrad, krav til bilparkering og lignende. Dette må avklares med kommunen ved en eventuell søknad om formell godkjenning av innredet underetasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelser.

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 23 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Torgeir Slørdal Årøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	105	22		0	641.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Håkons vei 79							
Hjemmelshaver							
Årøen Borghild Slørdal, Årøen Torgeir Slørdal							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i garasje og på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2022:
Varmepumpe.
El- Arbeider:
Rehabilitering i 2003, kontroll i 2008, installasjon av ny måler i 2017

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.02.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.08.2025	Lagt opp strøm til varmepumpe og hentet strømmen fra stue. Utbedring i h.h.t. rapport fra Elvia, rapport 5466599 4620, m.m.	Gjennomgått		Nei
Nek AS Monteringskjema luft-luft varmepumpe	29.11.2022		Gjennomgått		Nei
Elvia/El sikkerhet	18.08.2025	Avsluttet tilsynssak	Gjennomgått		Nei
Fasadeendring/tilbygg	07.07.1986		Gjennomgått		Nei
Tegninger nybygg bolig		Uklare tegninger. Datert 1927.	Ikke gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	25.08.1980	Det er noen bemerkninger med gjenstående arbeider.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	
2	15.02.2026	
3	15.02.2026	
4	15.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 26 av 27

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 22
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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 fukttinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 13438-1674

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 27 av 27

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UV1546>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

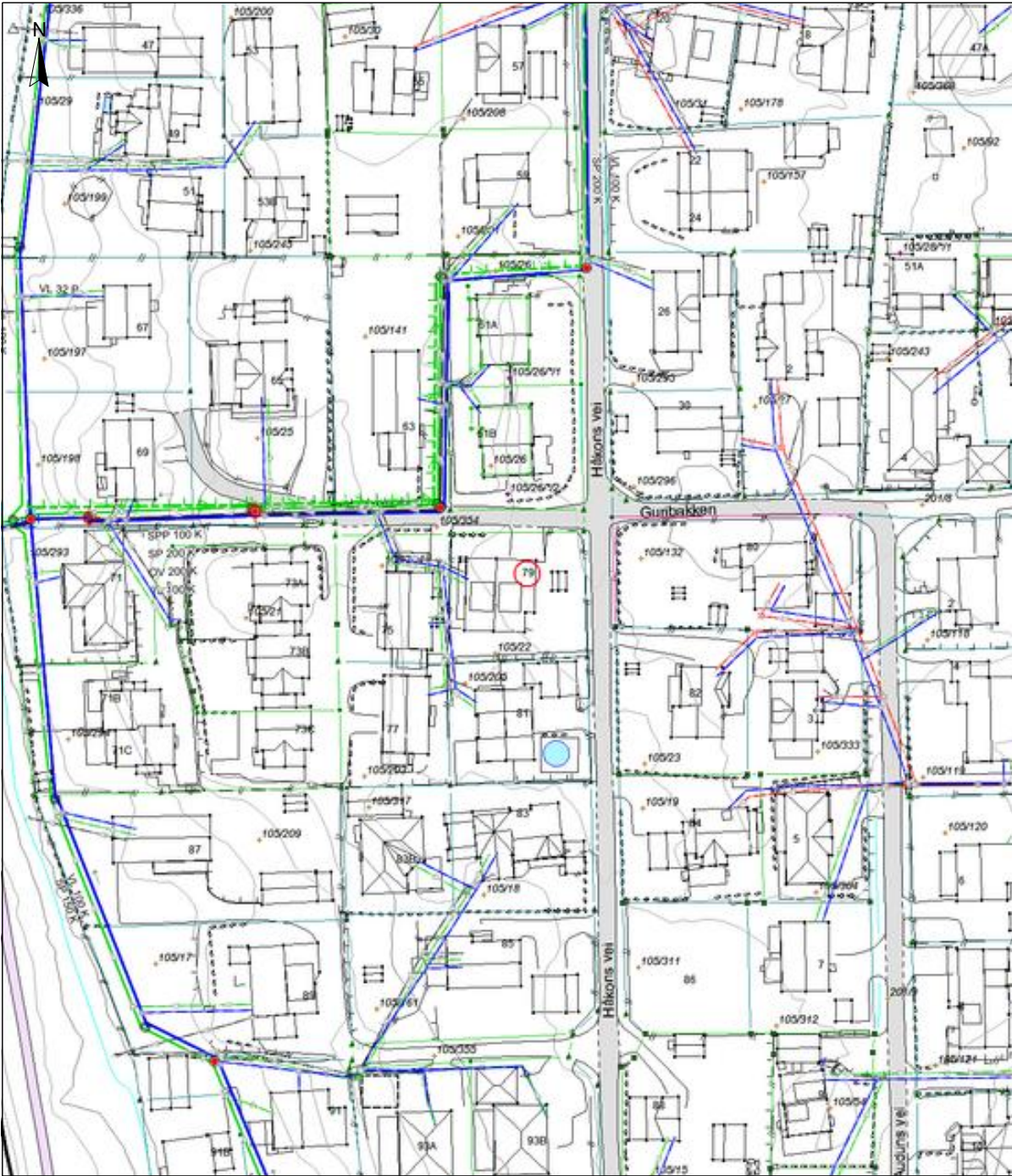


LEDNINGSKART Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 105 Bnr.: 22 Adresse: Håkons vei 79

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



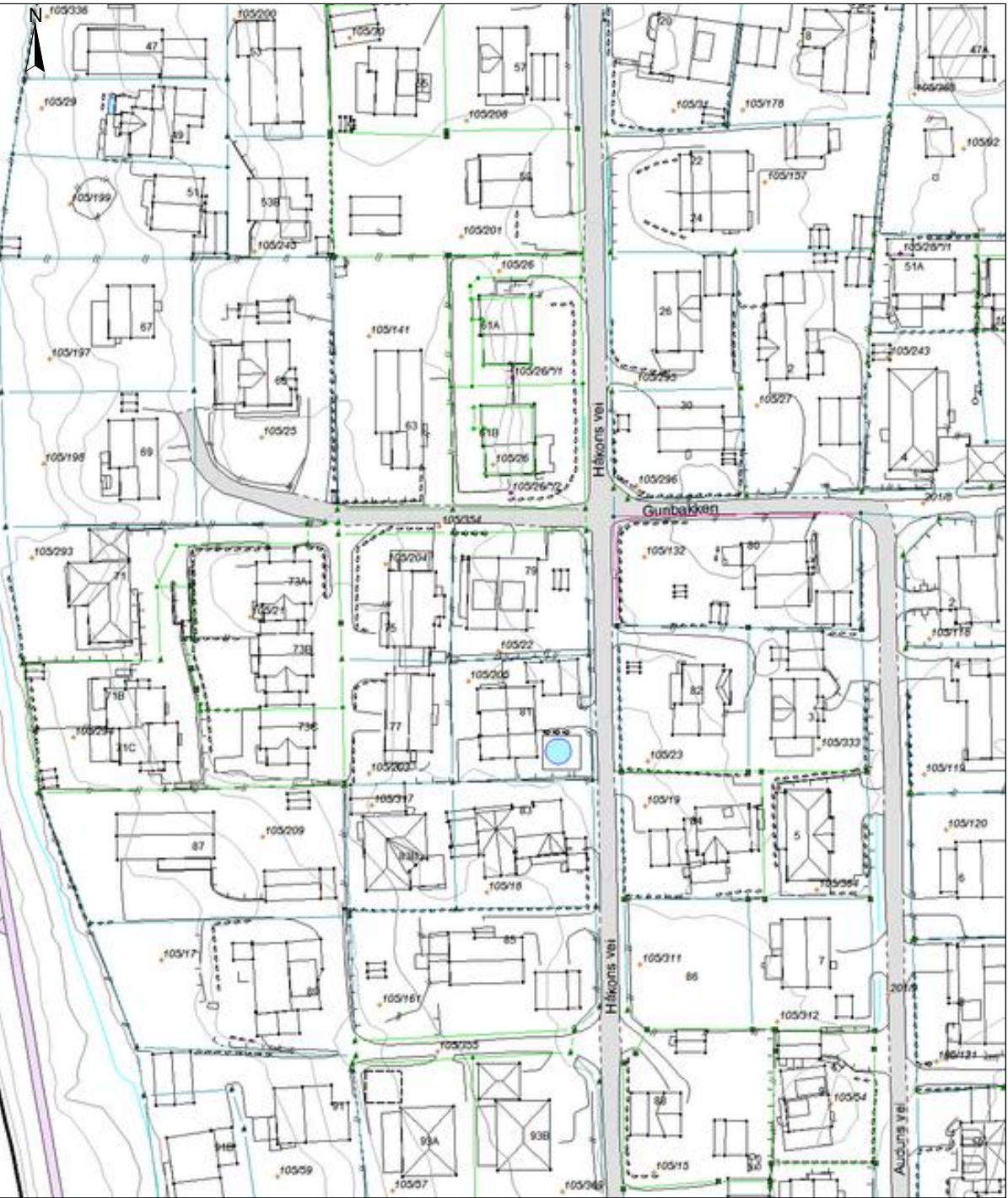
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.



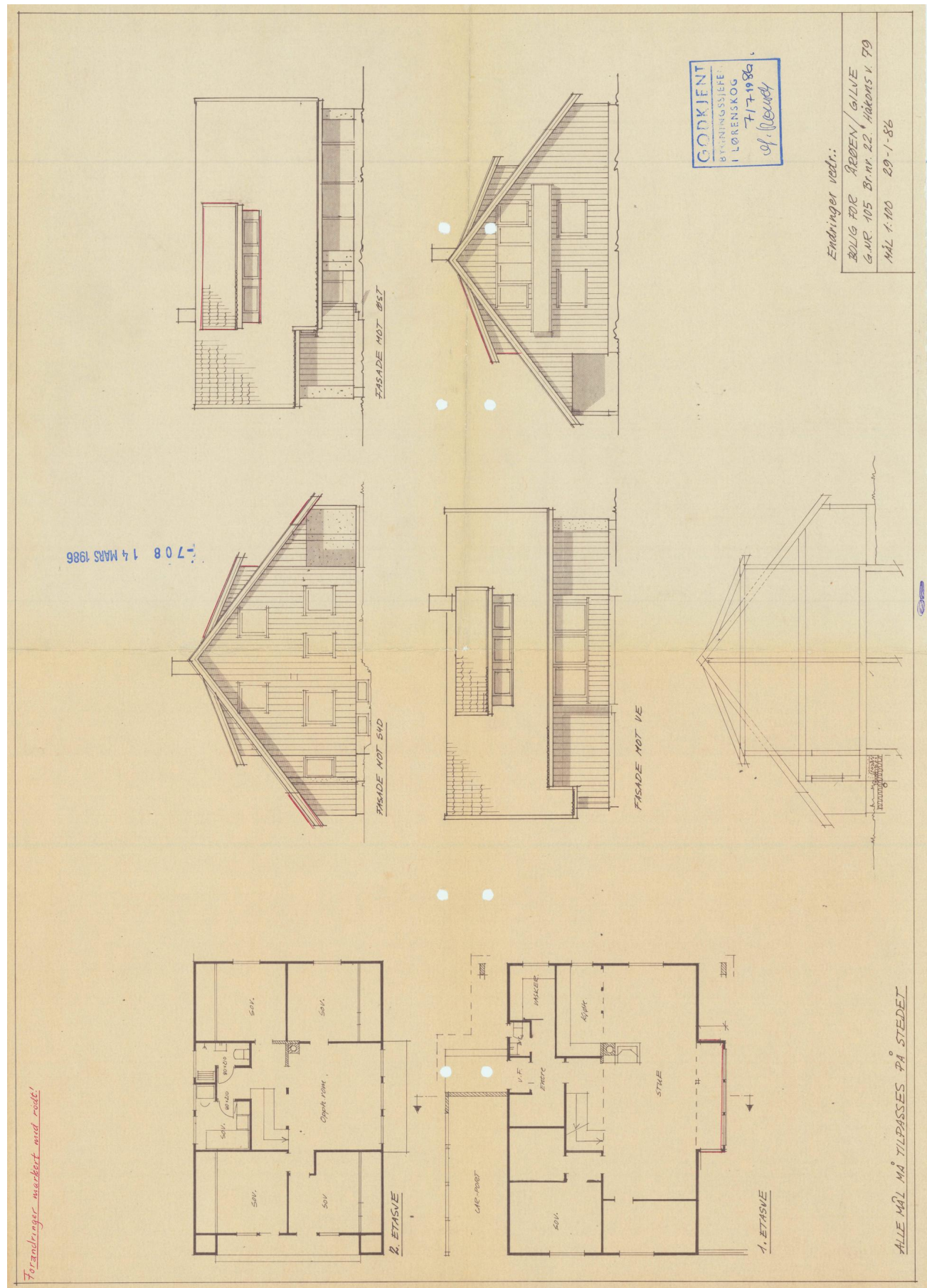
GRUNNKART Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 105 Bnr.: 22 Adresse: Håkons vei 79

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.



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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Håkons vei 79, 1470 LØRENSKOG. Gnr. 105, bnr. 22, i LØRENSKOG kommune, oppdragsnr.: 1510260006
Megler: Kristian Bjørnstad Hansen, mobil: 47832617, e-post: kbh@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 budforhøyerelser 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.

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

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

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



<VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler
478 32 617
kbh@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

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