

PROAKTIV



Påkostet familiebolig på
Vallerud/Rasta

Fantastisk utsikt, hage, solrike
uteplasser & dobbelgarasje

HAUKEVEIEN 3A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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



RASTA/ VALLERUD

Stor, påkostet familiebolig fra 2020 m/ fantastisk utsikt! Stue & kjøkken
på over 80 m² | 5 sov, 3 bad | Dobbelgarasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haukeveien 3A, 1476 Rasta

Gnr./Bnr.: Gnr. 99, bnr. 679, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 11.500.000,-

Omkostninger: 300.750,-

Totalpris: 11.800.750,-

Kommunale avgifter: 17.560,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2020

Energimerke: Energiklasse: Oransje B.

Rom/soverom: 7/5

BRA: 258 m²

BRA-i: 215 m²

BRA-e: 43 m²

TBA: 41 m²

Tomt: 211 m²

Garasje/Parkering: Parkering i egen garasje med plass til to biler. Ellers er det parkering på fellestomt. Det er montert elbillader i garasjen. Det er en dobbelgarasje med to porter.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
22	52	56	58
Skilleside	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
64	104		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

DITT NYE HJEM?

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

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

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

Påkostet familiebolig fra 2020 som bør oppleves! Boligen strekker seg over 3 innholdrike plan og byr på mange gode kvaliteter som bl.a. foreldreavdeling med bad en suite, ytterligere 4 soverom, to bad, dobbelgarasje m/EL og god lagringsplass.

Hjertet i dette hjemmet er en hovedetasje på over 80 m² bestående av stue og kjøkken med fantastisk utsikt, utgang til solrike uteplasser og hage. Planløsningen passer både småbarnsfamilien og de med større barn som har behov for god plass i hverdagen.

Tilbaketrukket og rolig beliggenhet innerst i blindvei med kort gangavstand til skoler, barnehager, ekspressbuss til Oslo/Ahus, butikker og ikke minst Østmarka. Med andre ord; Kort vei til alt!

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



RASTA

Kommune: Lørenskog / Område: Lørenskog - Rasta

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

Beliggenhet

Velkommen til Haukeveien 3A og en innholdsrik og velholdt familiebolig med fantastisk utsikt, planløsning og uterom. Rolig og svært barnevennlig beliggenhet i blindvei. Vallerud/Rasta er et etablert og familievennlig boligområde i Lørenskog, kun 20 minutter fra Oslo. Korte avstander til turopplevelser i marka, buss med avgang hvert 10 minutt morgen/ettermiddag, skoler/barnehager og alt annet du har behov for i hverdagen som matbutikker, kjøpesenter og fritidsaktiviteter. Nabolaget består i all hovedsak av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Dette gir gode oppvekstvilkår for barnefamilien med mange lekekamerater, lekeplasser og begrenset med biltrafikk.

Servicetilbud:

Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter. Lørenskog storsenter Triaden har et godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. En bruker ca. 10-15 minutter å gå fra



OFFENTLIG TRANSPORT

 Glenneveien Linje 110, 110E, 310, 315	4 min  0.3 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	7 min  3.8 km
 Ellingsrudåsen Linje 2	8 min  4.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min  19.2 km

DAGLIGVARE

Meny Rasta PostNord	13 min  0.9 km
Meny Triaden	13 min 

VARER/TJENESTER

 Triaden Lørenskog Storsenter	13 min 
 Vitusapotek Rasta	13 min 

SPORT

 Rasta skole Aktivitetshall, ballspill	10 min  0.7 km
 Triaden sportssenter Squash	13 min  1 km
 SATS Triaden	13 min 
 Sporty 60+	13 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Vestparken P-hus	12 min 
--	--



boligen og ned til Triaden. Triaden er utvidet med 12.500m² og fremstår som et meget moderne og flott kjøpesenter. Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene de siste årene.

I motsatt ende av Skårersletta finner du Lørenskog Hus. Dette er kommunens kulturhus som stod ferdig i 2011. Her arrangeres konserter, forestillinger/show, kurs/konferanser,

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

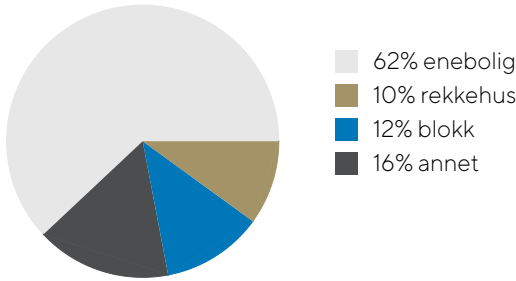
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter m.m. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro senter som også er et meget moderne kjøpesenter med alt av servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter. Her finner du flere av de store, etablerte kleskjedene, sportsbutikker, møbelbutikker, interiørbutikker, restauranter, caféer etc.

Østmarka:
Området byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt! På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløypen starter rett nedenfor åsen eller fra Ekerud og gjør at du også kan bruke marka på kveldstid. På vinteren kan du nyte oppkjørte løyper mot både Mariholtet og videre over i Osloomarka til Oppsal eller Skullerud, eller mot Losby og en velfortjent pause på Losby besøksgård. I tillegg islegges mange av de store fotballbanene i kommunen til glede for store og små.

Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby

BOLIGMASSE



besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøkstjøs, stall og gårdskafé. 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 kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

SNØ - Lørenskog Vinterpark:
I januar 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.

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	9 min 0.6 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 134 elever, 10 klasser	19 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	27 min 1.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	6 min 2.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.9 km

BARNEHAGER

Drømmehagen/Vallerud musikkbgh. (1-5... 34 barn	6 min 0.4 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.7 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.8 km



Trening og fritid:
Lørenskog kommune innehar et bredt utvalg innen ulike idretter, og det finnes flere idrettsplasser og haller i kort avstand fra boligen. Både innen breddeidrett og eliteidrett finnes det mange ulike alternativer. En kort kjøretur unna finner du Losby Gods med 18-hulls og 9-hulls golfbane. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området; Crossfit Lørenskog, SATS, Condis eller Fresh Fitness.

Sørlihavna:
Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen, helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører inn til uante muligheter i Losbymarka.

Skoler og barnehage:
Området er trygt og passer ypperlig for barnefamilier. Det er kort vei til flere skoler og barnehager. Kun noen hundre meter unna kan du overlevere barna i Vallerud barnehage. Idavollen Steinerbarnehage, Takt og Tone ligger også i nabolaget. Videre er det er kort gangavstand til Rudolf Steinerskole, Benterud og Rasta skole. Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende.



Løkenåsen ungdomsskole sto ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna eller ca. 20 minutters gange fra boligen. Barn på Rasta skole sogner til Kjenn ungdomsskole. Mailand og Lørenskog vgs. tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media

Offentlig kommunikasjon:
Bussholdeplassen "Glenneveien" ligger ca. 7 minutters gange fra boligen, med avganger hvert 10 minutt mot Oslo/Lillestrøm i rushtiden på morgenen og ettermiddagen. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 7-8 minutters kjøretur unna. Nyere bussterminal på Solheim.

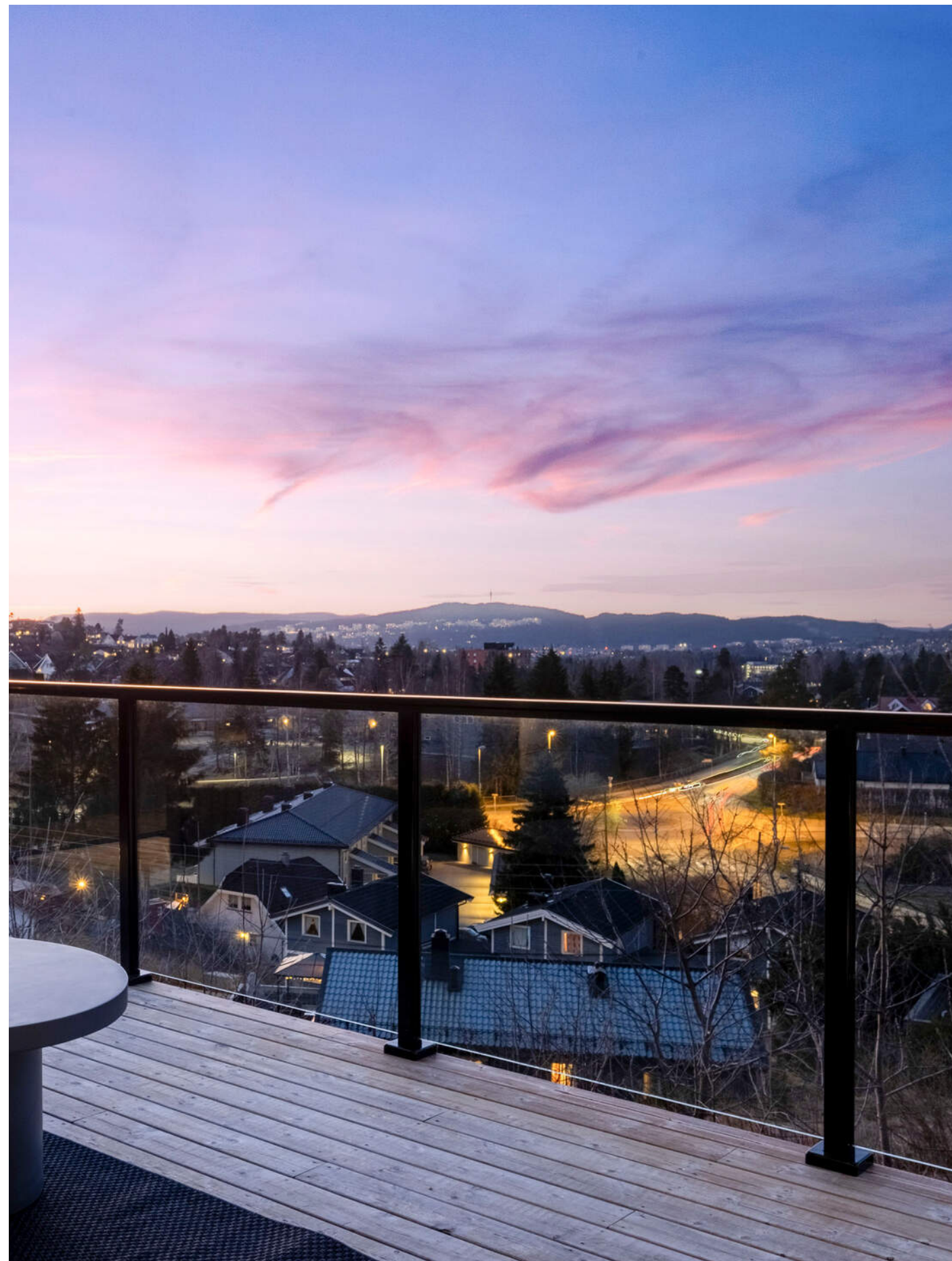
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består for det meste av eneboligbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



UNDER ÅPEN HIMMEL

Vi starter med å se på de flotte uteområdene. Her får du to uteplasser med gode kvaliteter. Den ene vendt mot sør med gode solforhold på sommeren. Den andre oppleves luftig med vidstrakt utsikt.

UTSIKTEN!

Fra spisestue kommer man ut til en veldig romslig terrasse med fantastisk utsikt!





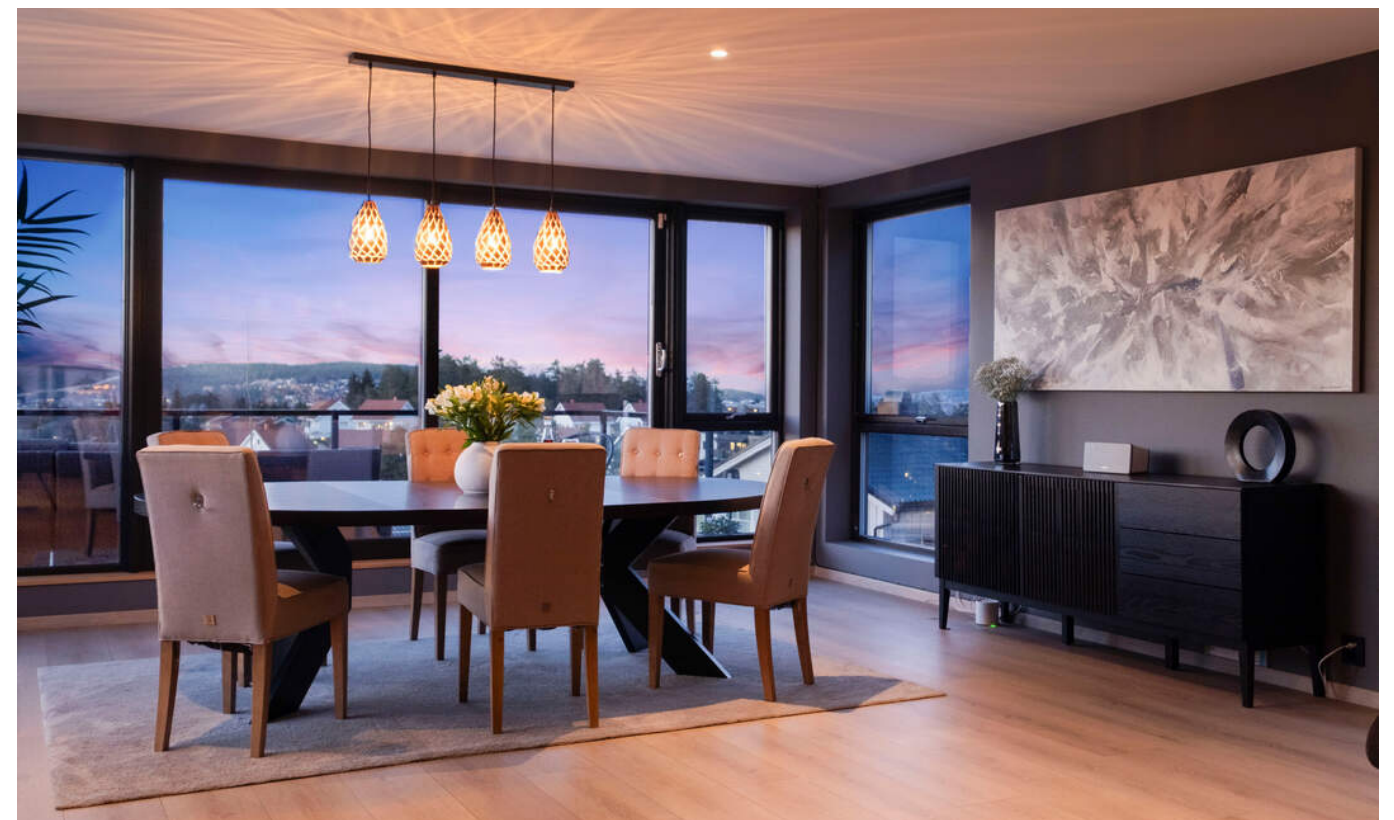




STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken blir et naturlig samlingspunkt i alle hjem, men her får du en sosial sone utenom det vanlige.

Det hele er i en åpen løsning som måler ca. 82 m². Her får du lyst til å invitere på hyggelige middager og samlinger. Denne boligen skiller seg ut med både størrelse, utforming og utsikt.







DEN SOSIALE SONEN

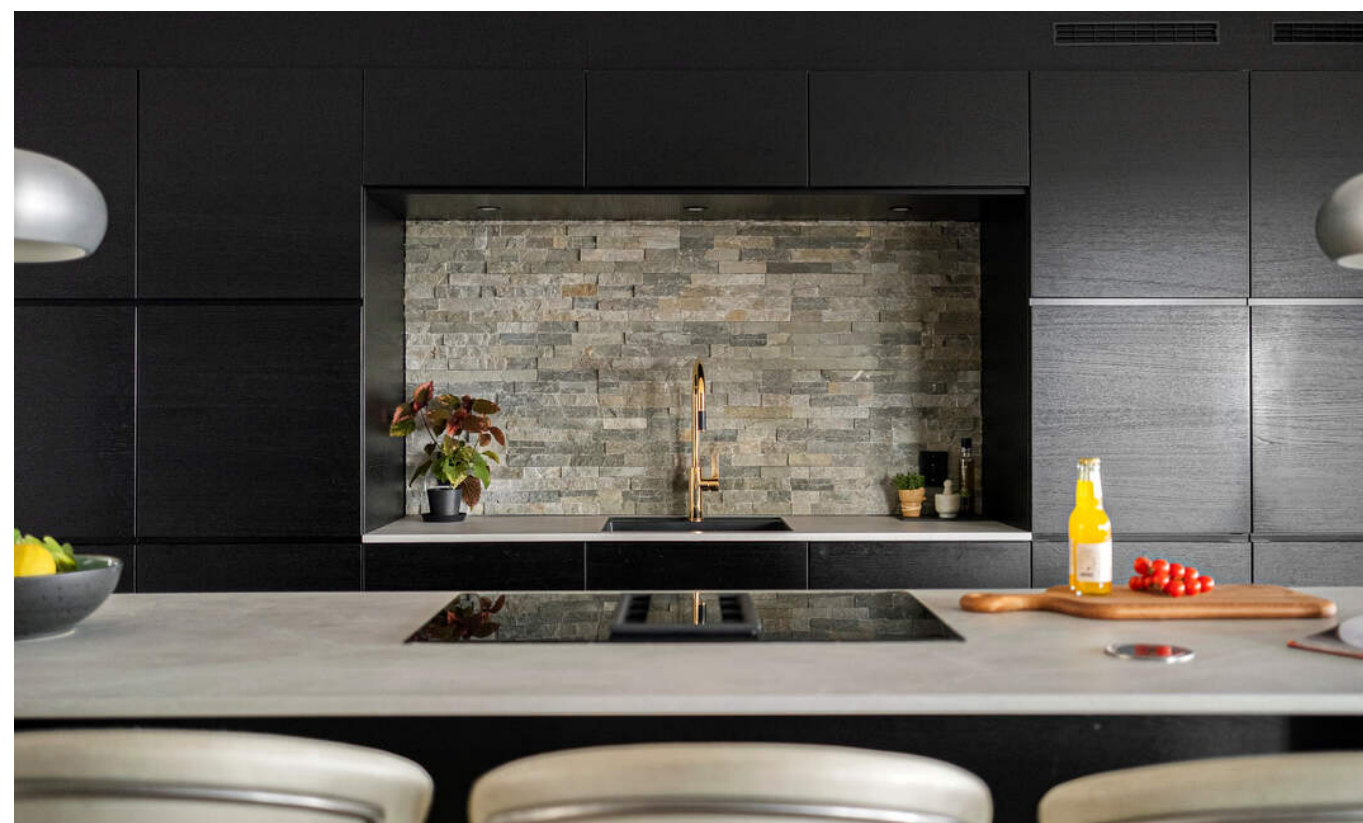
Her er det god plass til å feire de store anledningene i eget hjem. Utsikten kan nytes både fra spisestuen og terrassen.





VELUTSTYRT KJØKKEN MED DET LILLE EKSTRA

Med to kombiskap og to ovner bærer det preg av fornuftige løsninger, og at dette er et kjøkken bygget for kos og den travle hverdagen.

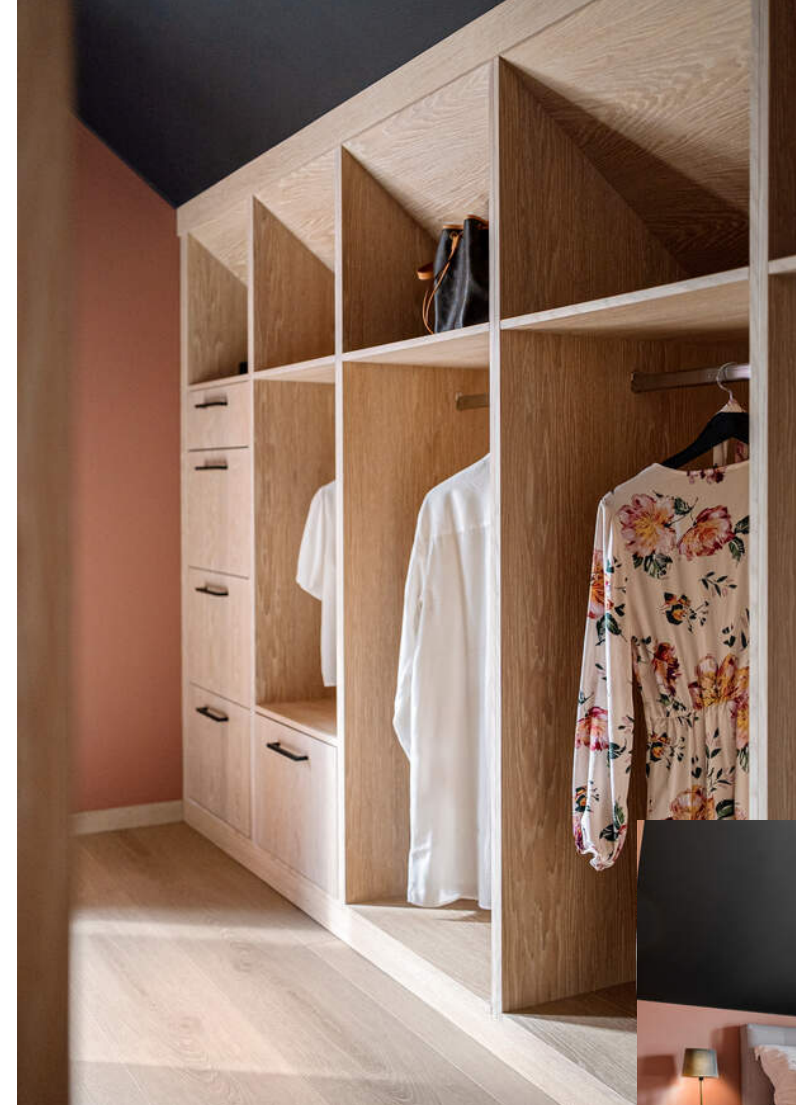






SOVEROMMENE

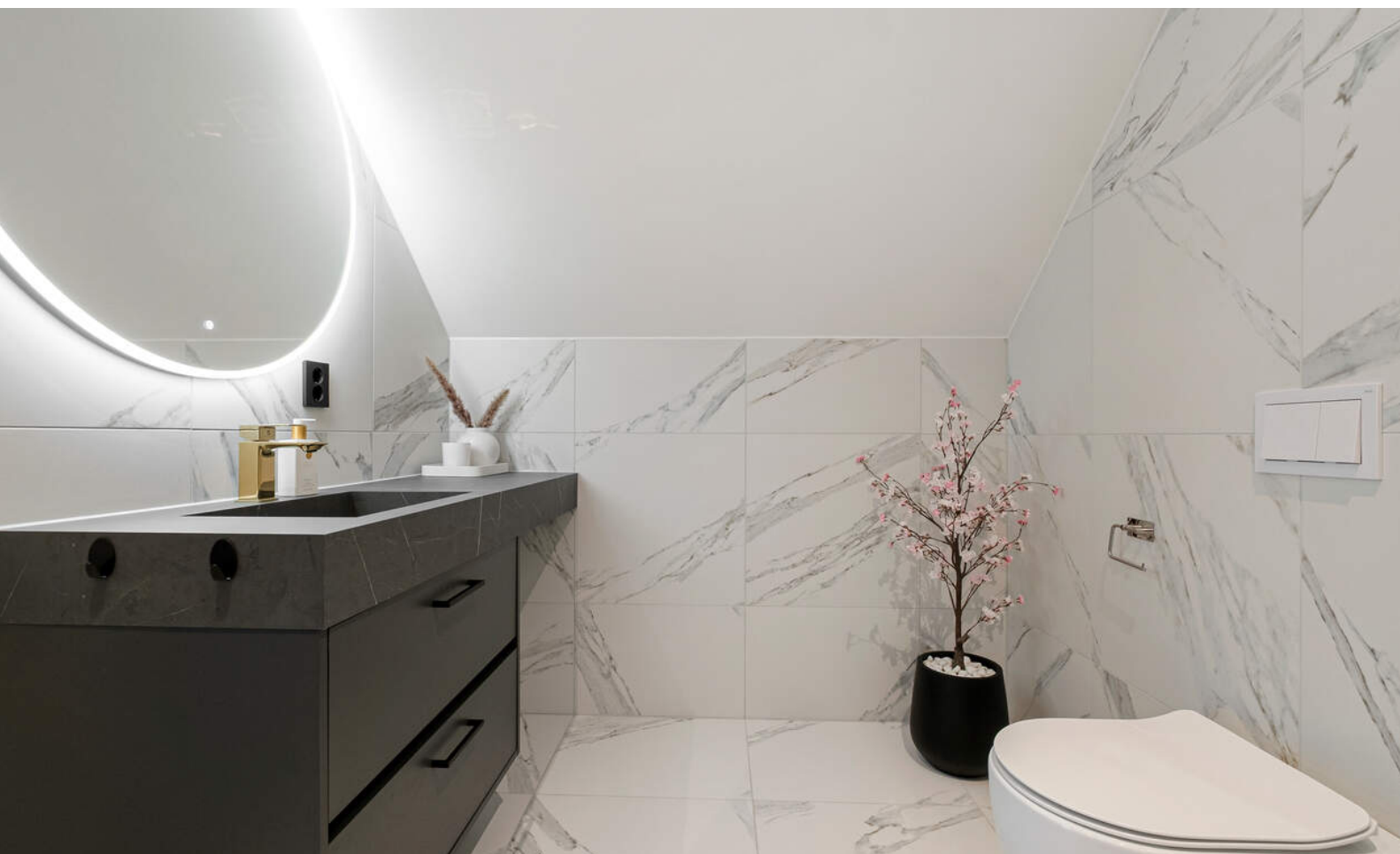
I boligens øverste etasje finner vi en egen foreldreavdeling, og en egen avdeling for de minste. Med suiteløsning for hovedsoverommet, samt egen TV-stue og bad for barnerommene er lett å trives!



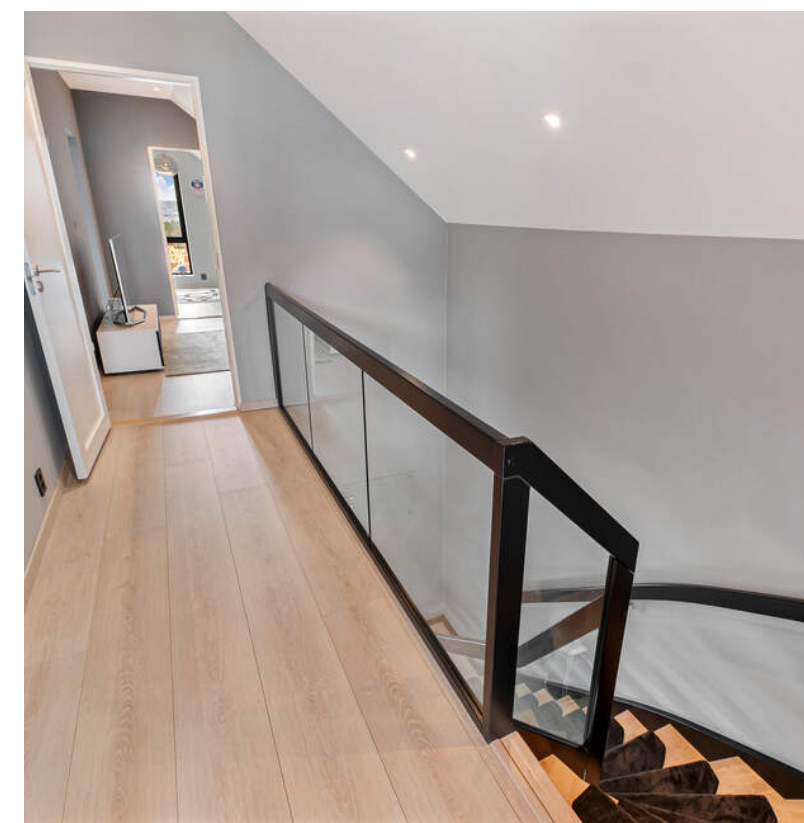
PLASSBYGGET SKAP

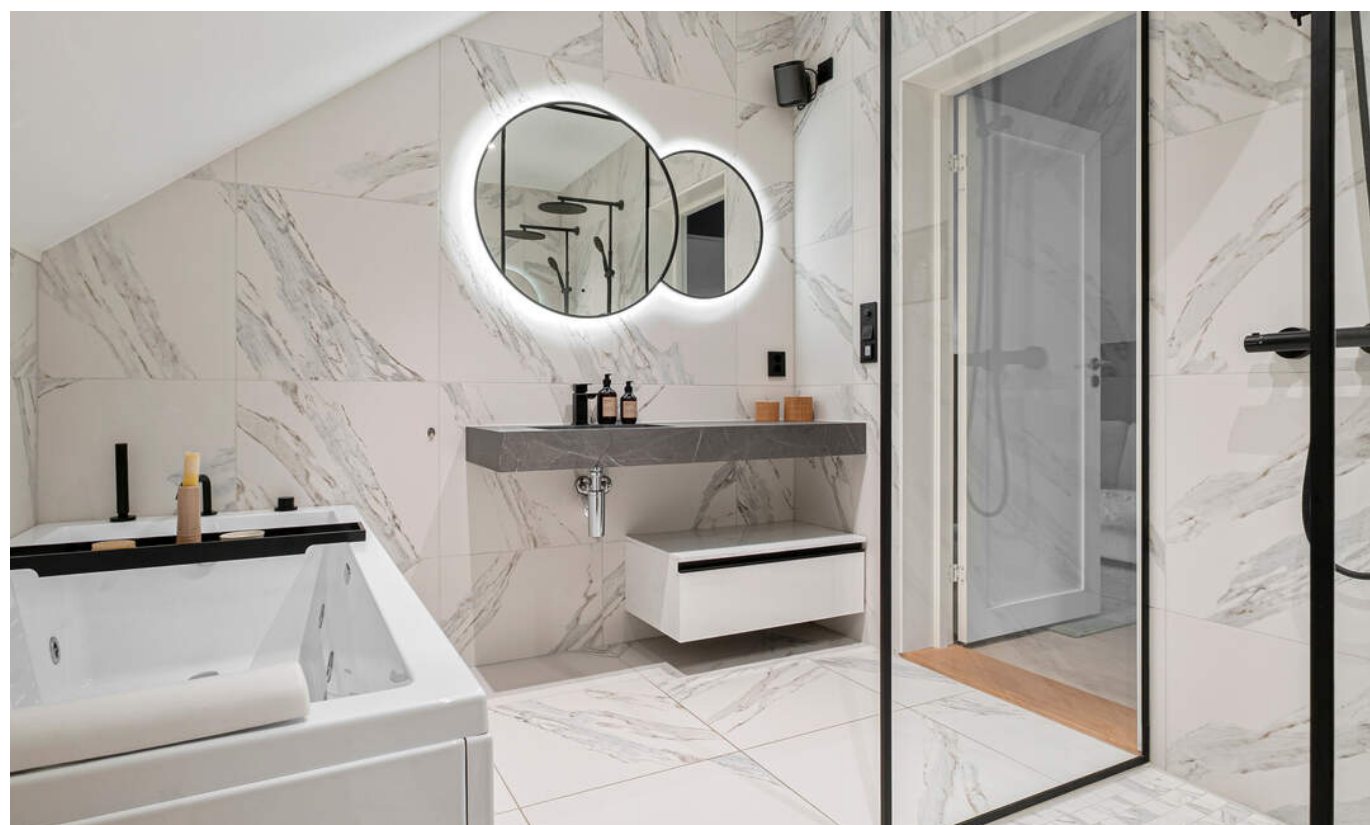
Eier har skilt av rommet med spiler for å lage en åpen garderobeløsning. Innredningen er plassbygget i skråveggen.

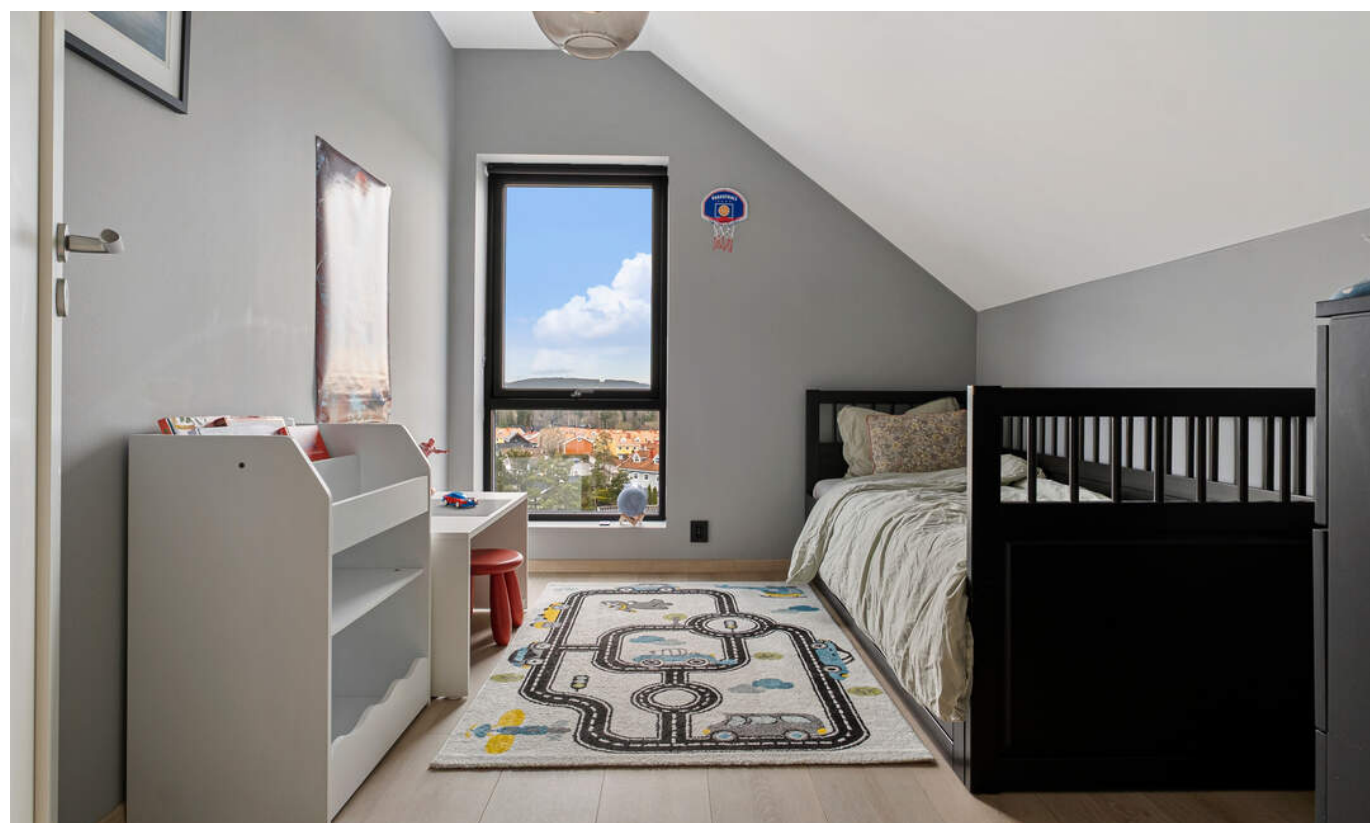
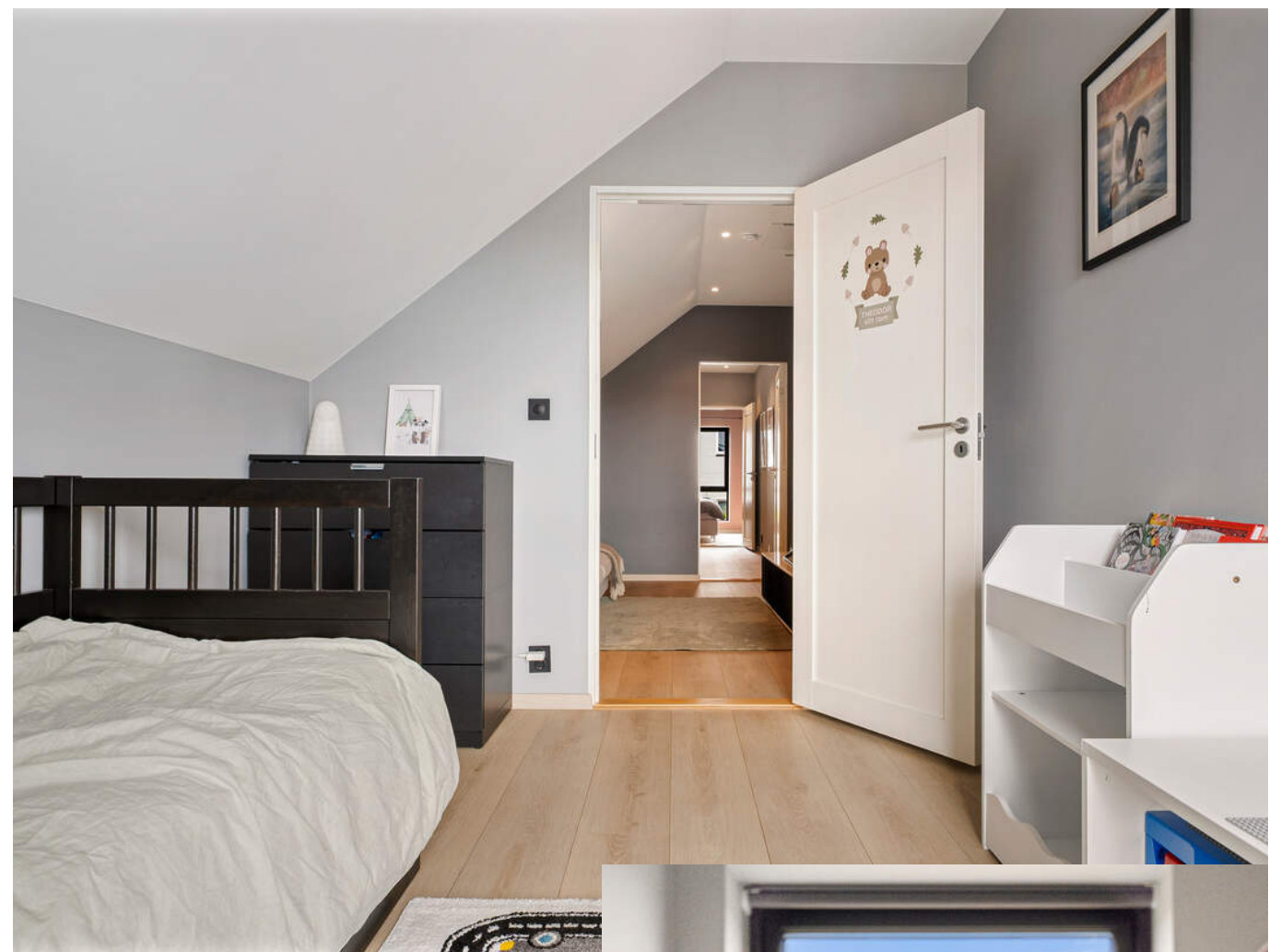
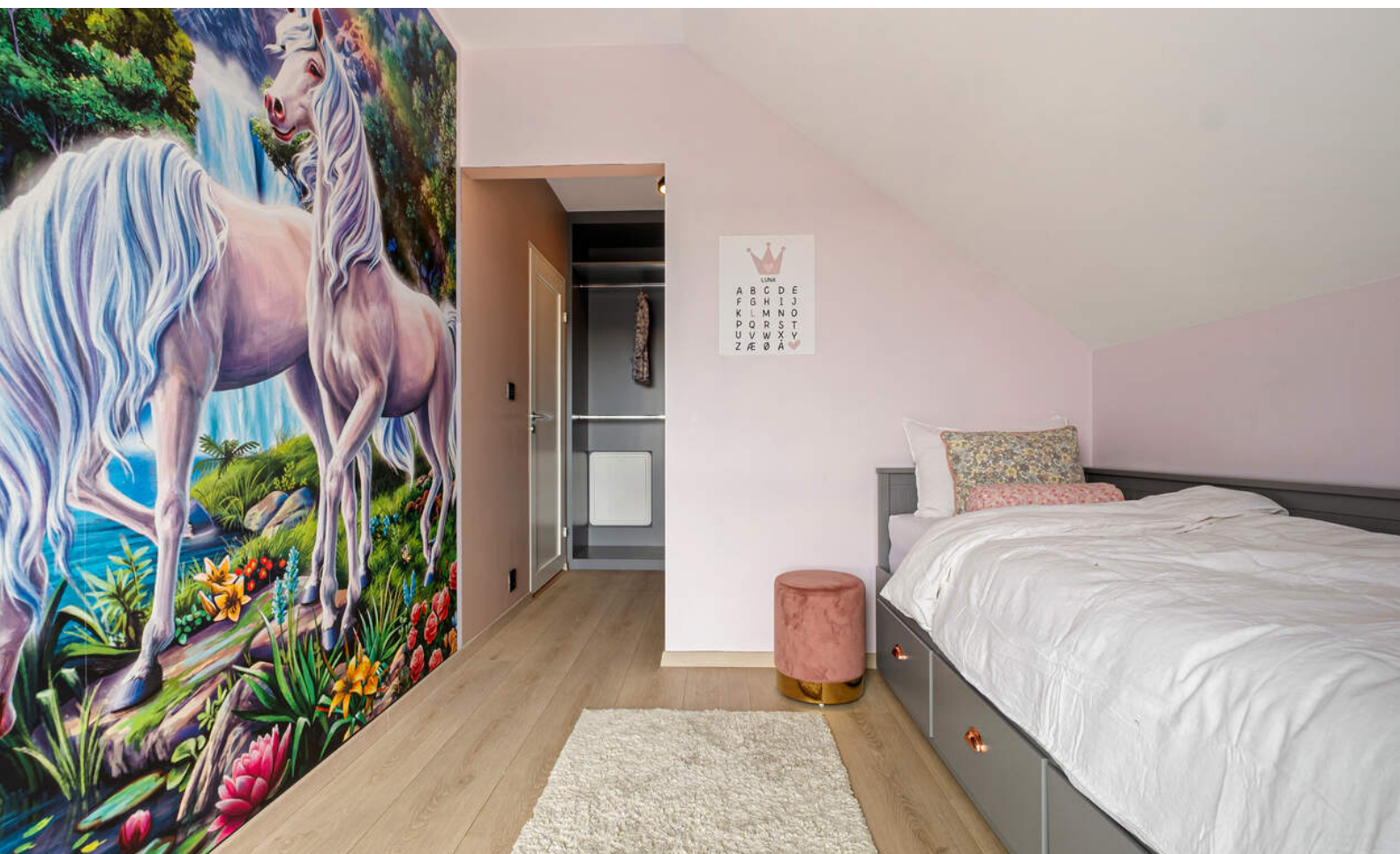




VI BEVEGER OSS
VIDERE TIL
BARNEAVDELINGEN







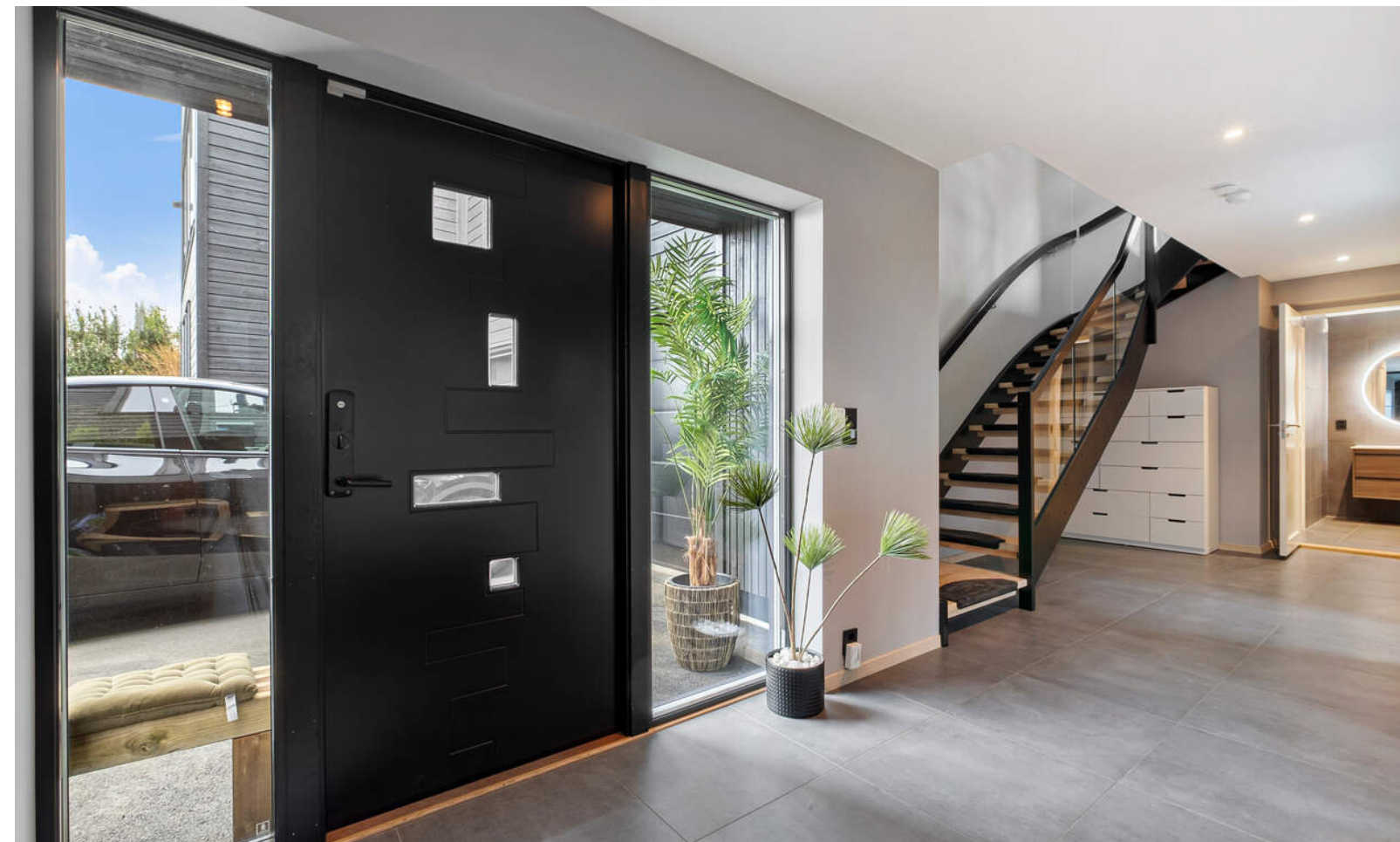
TENK Å VÅKNE TIL DENNE
UTSIKTEN!



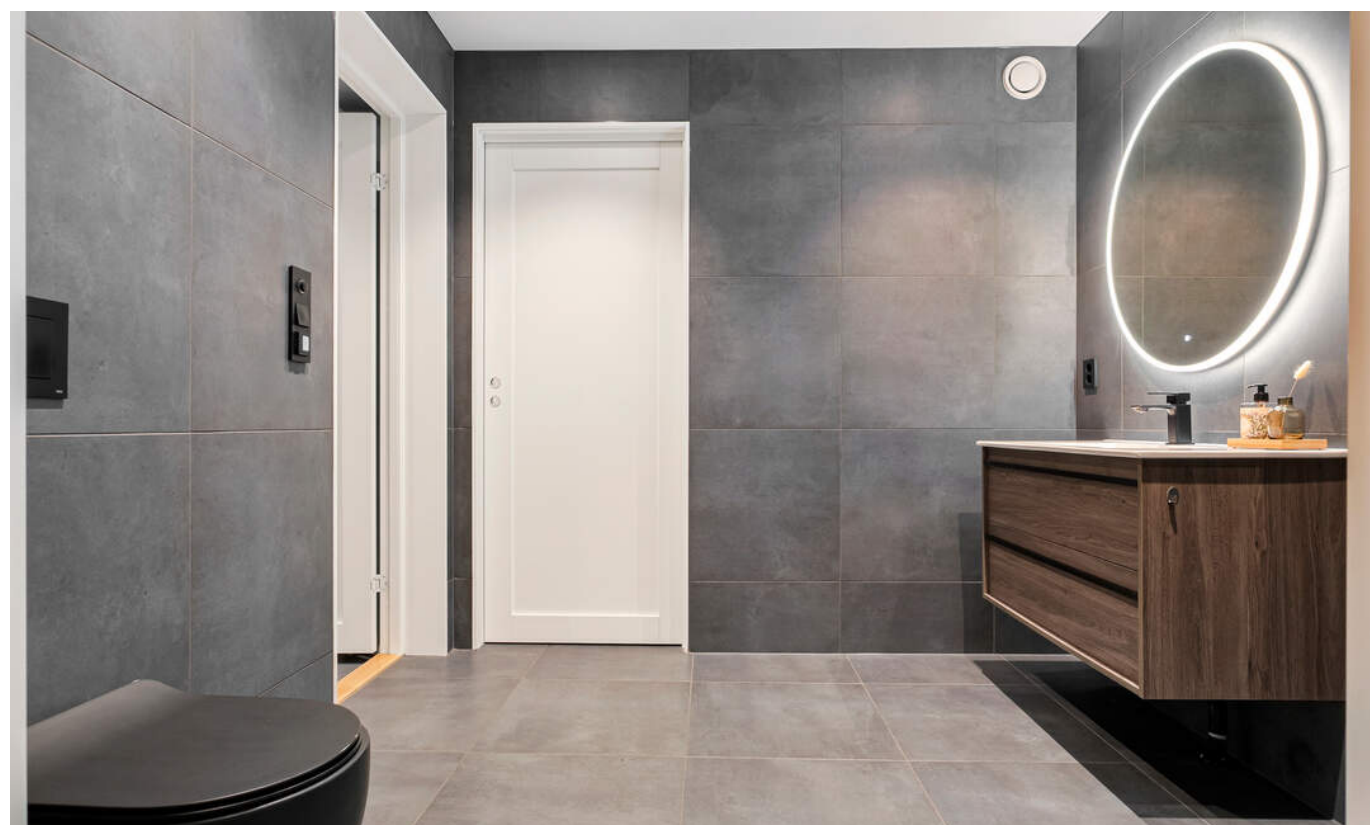
UNDERETASJEN

Boligen strekker seg over tre innholdsrike plan. Vi avslutter med underetasjen som består av entré/hall, to soverom, og bad/vaskerom og teknisk rom.

I dage benyttes rommene som gjesterom og kontor. Med mye plass kommer mye frihet! Badet er veldig delikat med eget hjørne for vaskerom. En funksjonell løsning for både oppbevaring, vask og tørk. I etasjen har du også en bod/teknisk rom på ca. 4 kvm.











VELKOMMEN TIL HAUKEVEIEN 3A!

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 215 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 43 kvm
- Totalt BRA: 258 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 41 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Underetasjen:

- Totalt BRA: 99 m²
- BRA-i: 56 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 43 m²

Første etasje:

- Totalt BRA: 82 m²
- BRA-i: 82 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Andre etasje:

- Totalt BRA: 77 m²
- BRA-i: 77 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

I 2.etasjen er det 5 m² som ikke er målbart på grunn av takhøyden. Dette kalles ikke målbart areal og faller under ALH.

1.etasjen har terrasse- og balkongareal (TBA) på 41 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Byggemåte

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

Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Følgende har fått TGIU:

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og

observasjoner fra underliggende etg.

- Rom under terreng: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. De ytterveggene som er mot terrenget i størst grad er innerst i boligen med flislagt bad og vaskerom. Bygget er såpass nytt at det trolig er oppført på en thermomur. Det bærer ingen hensikt å bore i en slik konstruksjon, da det ikke skal være utført med trevirke skjult i konstruksjonen, men isopor og betong.

- Bad/vaskerom i underetasje: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot terreng og inn mot vaskerom, som trolig er utført med våtromsmaling eller lignende. Om jeg borer fra vaskerommet, er det sjanse for at jeg perforerer våtromsmaling.

Følgende har fått TG2:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. (Selger har engasjert Anticimex for utbedring av dette punktet ila starten av november). Men per 30.10 er det ikke utbedret.

- Gulv på bad/vaskerom i underetasje: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Overflater (vegg) bad tilknyttet master: Det er påvist avvik i fuger. Mulig tørrsprekker. Det må forventes å legge ny fuge i denne overgangen. Holdes under videre oppsikt for å avklare evt utvikling.

- Fall på bad tilknyttet master: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Bad tilknyttet TV-stue i 2.etasje (vegg): Det er påvist sprekker i fliser. Registrert over/ved døren til rommet. Årsaken er ukjent, men kan skyldes spenninger i døren/overdekningen av døråpningen eller lignende.

- Gulv på bad tilknyttet TV-stue i 2.etasje: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet er flatt fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsone. Det er ingen høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca. 28 mm.

- Sluk på bad tilknyttet TV-stue i 2.etasje: Gjelder sluket under badekaret. Dette er plassert slik at enkel besiktigelse og rengjøring er begrenset, men ikke umulig.

- Ventilasjon: Rom benyttet som stue i 2.etasje(garderobe på tegninger) har hverken tilluftsventil eller avtrekksventil. Hadde det vært stue, skulle det vært tilluft og hadde det vært garderobe, skulle det vært avtrekk fra rommet. Det tekniske rommet skulle hatt eget avtrekk, da det er mulig å lukke døren inn til rommet.

- Elektrisk anlegg: Det har vært en el-kontroll i boligen. Det ble avdekket avvik og det foreligger ingen "melding om avsluttet tilsyn". På spørsmål om det foreligger dokumentasjon, er jeg oversendt dokumentasjon fra 2023 på el-bil lader og elektrisk anlegg fra byggeår. Jeg er ikke presentert melding om avsluttet tilsyn, slik at jeg ikke kan konkludere med at avvikene fra tilsynet er lukket. Det er heller ikke kursfortegnelse i sikringsskapet som stemmer med kursene i skapet. Punktene utløser TG 2 og anbefaling om kontroll av anlegget. - Fuktsikring og drenering: Dagens eier har utbedret ufullstendig knotteplast med beslag og fugemasse på det meste av boligens langvegg. Det er fortsatt et område på hushjørnet og under terrassen som er noe ufullstendig (knasteplasten ikke ført helheltlig opp bak beslag).

Kort oppsummering om byggemåte fra vedlagt rapport: Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, beslag og nedløp er i plastbelagt stål. Det er snøfangere montert. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er registrert luftespalte. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdøren er en malt hovedytterdør med glassfelt og det er skyvebalkongdører i malt tre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er to uteplasser. Fra stue og hage er det adkomst til en terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark, og med rekkverk i trevirke. Den andre har adkomst fra stue og er bygget over garasje. Denne er i trevirke med rekkverk i stål/glass. Overløp til takrenne bygget rundt terrassen.

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp med glassrekkverk.

Tekniske forhold:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i teknisk rom i underetasjen og i garderobeskap i 2.etasje. Inntak og stoppekran på teknisk rom. - Det er avløpsrør av plast. - Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badene. - Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i teknisk rom. Sluk i rommet og direktekobling av elektrisk punkt.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 31.03.25 16:01, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Dette er en innholdsrik bolig som strekker seg over 3 etasjer. Vi tar en gjennomgang av rommene og de gode kvalitetene boligen byr på.

Det første som møter deg er en romslig entré med store fliser av imitert betong med varmekabler. Det er satt opp en skyvedørgarderobe med glassdører og smijernslook. I tillegg til denne er det plass til ytterligere lagring med kommode slik som dagens eiere har satt inn. Det hele gir et godt førsteinntrykk. På kvelden vil rommet få et delikat preg med ledlys i trappen.

Videre i etasjen finner vi to av boligens fem soverom og bad med vaskerom og teknisk rom. Det er en ideell plassering for ungdomsrommene, gjesterom eller kontor. Soverommene er på henholdsvis 11 m² og 9.7 m². Begge er innredet med garderobeskap. Badet er svært delikat og romslig. Med store fliser i betongpreg, rundt speil med ledlys og sorte detaljer på blandebatteri, glassinnredning mm. er dette vel gjennomført. Innredningen er svært delikat og i tre-imitasjon som bryter opp med de ellers mørke detaljene. Det hele er stilrent. Rommet er bygget med en vaskeromsnisje i hjørnet. Her får du plass til både vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det maksimert lagringsplass med praktisk overskap og benk. God plass til bretteing av tøy og å oppbevare vaskeartikler. Fra rommet kommer du også inn i teknisk rom/bod på ca. 4 m².

Vi beveger oss opp til hjertet i boligen, og dette finner vi i boligens 1.etasje. Stue og kjøkken blir et naturlig

samlingspunkt i alle hjem, men her får du en sosial sone utenom det vanlige.

Det hele er i en åpen løsning som måler ca. 82 m². Her får du lyst til å invitere på hyggelige middager og samlinger. Denne boligen skiller seg ut med både størrelse, utforming og utsikt. En fantastisk og uforstyrret utsikt over Rasta fra både stue og terrasse.

Spisestuen er plassert ved utgangen til terrassen noe som gir en upåklagelig utsikt. Her kan du dekke på til langbord med god plass til alle. Med vindusflater fra gulv til vegg får du rikelig med naturlig lys inn i rommet. Via skyvedør i glass kommer du ut til terrassen som måler ca. 24 m² og gir god plass til sittegruppe. På sommerhalvåret er det godt å kunne dra opp glassdøren for en delvis åpen stue- og terrasseløsning.

Når man ønsker å by gjester på middag er det godt å ha et velutstyrt, og ikke minst funksjonelt kjøkken fra Kvik. Innredning er med mørke slette fronter, og lekker hvit touch laminert benkeplate med nano overflate (hindrer fingermerker). Hvitewarene er for det meste levert fra Siemens. Veggene består for det meste av skaplasser som er foret helt opp til taket. Kjøkkenet har løsninger du vil sette pris på som 2 kombiskap kjølfrys og 2 ovner. Perfekt i den ellers hektiske hverdagen, men også fryktelig godt for hobbykokken. Her finner du også en micro og oppvaskmaskin. Kjøkkenøyen gir rikelig med arbeidsplass og er utstyrt med en bred koketopp med nedfelt ventilator i platen.

På fredagskvelden kan familien samles i en koselig TV-krok med god plass til sofakrok og medievegg. Fra denne delen av etasjen får du også adkomst til platting med hage. Plattingen måler ca. 17 m². Dagens eiere har innredet denne med gassgrill og en koselig spidergruppe. På plenen har du plass til trampolinen til barna. Hagen er sørvendt og blir et skjermet sted for familien å nyte sommerhalvåret.

Den øverste etasjen i boligen er en egen soveromsavdeling med 3 soverom, walk-in, mellomgang og TV-stue. Her får de voksne en egen foreldreavdeling med plassbygget skap bak spilevegg og et råkלקert bad tilknyttet soverommet. Rommet måler ca. 18.5 m². Badet er utstyrt med dusjhjørne, delikat innredning og rundt speil med ledlys. Den mørke innredningen gir en fin kontrast til de ellers lyse flisene.

Barna får også en egen avdeling med stue, et romslig bad og to soverom. Det ene soverommet har et omkleddingsrom. Soverommene måler ca. 9 m² og 14 m². Stuen måler ca. 10,7 m². En ideell løsning som et ekstra lekerom eller en TV-stue der barna kan ha besøk.

Det er lagt opp til å kunne henge TV-en på veggen i rommet med en sjakt for ledningene i veggen.

Badet er i samme stil som badet i foreldreavdelingen, men her får du både dobbeldusj og badekar. Det er en gulv- og veggflater i imitert marmor, samt mosaikkfliser i gulv i dusjsonen. En innfelt hylle i veggen gir plass til såpene. De sorte detaljene binder det hele sammen med en flott finish og stilrene valg av materialer.

Bilen parkeres i dobbelgarasje med to porter. Gjestene kan parkere på eiendommen.

Parking

Parkering i egen garasje med plass til to biler. Ellers er det parkering på fellestomt.

Det er montert elbillader i garasjen. Det er en dobbelgarasje med to porter.

Oppvarming

Det er varmekabler i entréen og på baderommene.
Ellers er det luft-til-luft varmepumpe i stue og peisovn.

Energimerking

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

I 2024 hadde dagens eiere et strømforbruk på ca. 25 000 kWh.

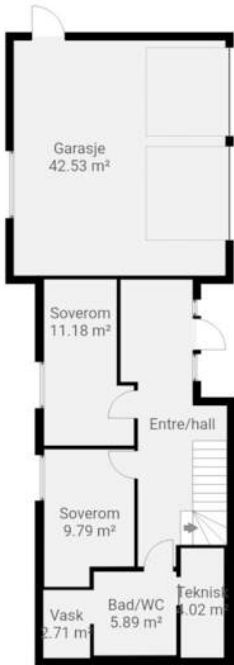
I mars 2025 var forbruket på ca. 2 470 kWh.

Strømstøtteordning

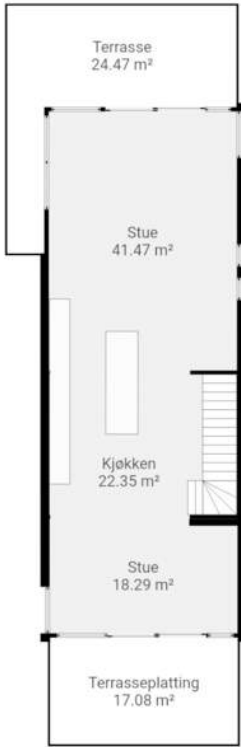
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømsøtteordningen Norgespris.

Notater

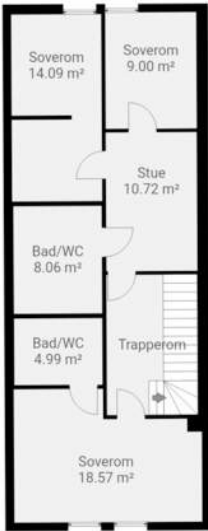
PLANTEGNINGER



alt anviser mellom tegning og faktisk. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innvegger. I anvisning tas innvendige vegger med i arealet, med skråtak er gulvareal herregitt på skråsone.



mellom tegning og faktisk. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innvegger. I anvisning tas innvendige vegger med i arealet.



PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 211 kvm, Eierform: Eiet tomt
Seksjonen har en tomt på 211,5 kvm og en fellestomt på 544,4 kvm med naboeiendommen.

I følge seksjoneringen så deler begge seksjonene innkjøringen og parkeringsplassen ved siden av garasje til 3A. Veien brøytes og vedlikeholdes av begge parter.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Det er ikke et organisert sameie med innbetaling av felleskostnader el.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Hver av seksjonene har seksjonsbrøk: 1/2. Det er organisert sameie med felleskostnader el.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forsikring

Dnb Forsikring AS-15

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 3 107 503 per
Formuesverdi som sekundærbolig kr 10 867 862 per

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 17 560 pr. år
Dette er en årsprognose fra Lørenskog kommune.
Eiendomsskatt er innført fra 2026 i Lørenskog kommune.
Utrekning gjøres på følgende måte: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år

Faste løpende kostnader

Forsikring, kommunale avgifter, strøm, bredbånd mm.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 24.07.2020.
Det er avvik fra godkjente byggetegninger. De to barnerommene og TV-stuen i 2.etasje var opprinnelig ett stor soverom med garderobe. Badene var opprinnelig ett stort bad.

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.

Utleie

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

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

Det legges opp til fiber i nabolaget høsten 2025.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.
Se vedlagt kart.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 99 Bnr. 679 Snr. 2 i Lørenskog kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
287 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 500 000,-))
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

300 750,- (Omkostninger totalt)

11 800 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Toan Nguyen Fjeldaas og Tine Larsen N Fjeldaas

Finansiering

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

Overført fra: 3222-99/679
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/419196-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
09.04.2019 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE
Org.nr: 842566142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: 3222-99/679
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne servitutten gir Haukeveien 3A og 3B tillatelse til å koble seg på eksisterende vann- og avløpsledninger. Samtykke er gitt fra gnr. 99 bnr. 144.

2019/419335-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
09.04.2019 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE
Org.nr: 842566142”
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: 3222-99/679
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/1227593-1/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
17.10.2019 21:00
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: 3222-99/679
Gjelder denne registerenheten med flere

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave
11.4.2025

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 60.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 000,-, oppgjørshonorar kr. 6 900,-, visninger kr. 0,- og markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 5 160 ,- Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer . Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Silje Hegre

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

1947/1405-1/8 Bestemmelse om veg
21.04.1947
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3222-99/679
Gjelder denne registerenheten med flere
1979/5798-3/8 Best. om vann/kloakkledn.
23.08.1979
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:99 Bnr:30
Overført fra: 3222-99/679
Gjelder denne registerenheten med flere

1980/2992-1/8 Best. om adkomstrett
29.05.1980
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:99 Bnr:30
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3222-99/679
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/419168-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
09.04.2019 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE
Org.nr: 842566142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Kjerneinformasjon

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 salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
13.10.2025

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
LØRENSKOG kommune
gnr. 99, bnr. 679, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 21.10.2025 Rapportdato: 12.04.2025 Oppdragsnr.: 20000-1634 Referansenummer: TR4625
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 2 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 3 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 4 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2020 og er dermed ca. 5 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret.

Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal til slitasje. Det er likevel avdekket noen avvik som krever ekstra oppmerksomhet og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Luftespalte registrert.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og skyvebalkongdører i malt tre.

Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen og hagen.

Terrasse i trevirke med rekkverk i stål/glass. Overløp til takrenne bygget rundt terrassen.

Kommentar;
Terrassen utgjør deler av taket over garasjen og det er noe risiko knyttet til en slik konstruksjon. Det må jevnlig renses takrenne, slik at vann ledes kontrollert vekk fra konstruksjonen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 5 av 24

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Laseren ble plassert ut midt i entre/gang i underetasjen, mellom kjøkkenøyen og ildstedet i 1.etasje, og ved terskelen til hovedsoverommet i 2.etasje. Det ble målt i alle retninger fra disse utgangspunktene og det ble ikke avdekket avvik utover standarden. Det største avviket er fra terrasse til terrasse og er på ca 10 mm. Dette spennet er ca 15 meter.

Bygget skal være utført med radonsikring, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen har utvendig stålpipe og vedovn i 1.etasje.

Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp med glassrekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
Flislagte gulv, vegger og malt himling. Flislagte gulv med sokkelflis og malte vegger i vaskerom og rom med teknisk. Slett mørk innredning med servant og ettgrepis blandedatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i vaskeromdelen. Ventil på veggen i baderommet, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Ett sluk i vaskeromnisen. Ett sluk i teknisk rom.

Bygget i 2020 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet/våtommene(vaskerom) var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler.

Laseren ble plassert ved terskelen inn til badet. Det er 30 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist i dusjsonen(laveste punkt). Det er ca 10 mm mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist i teknisk rom og vaskerom.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot terreng og inn mot vaskerom, som trolig er utført med våtromsmaling eller lignende. Om jeg borer fra vaskerommet, er det sjanse for at jeg perforerer våtromsmaling.

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc-master;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnisse med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2020 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarng og enkle målinger
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er flatt fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 30 mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Grunnen til at jeg skriver dette er at det er synlig filt i slukets klemring og klemringen sitter såpass høyt i gulvet(nære flisene). Typisk utførelse for smøremembran, men det foreligger ikke dokumentasjon i dette tilfellet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i trapperommet utenfor badet tilstøtende dusjsonen.

Bad/wc;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisse med innfellbare dører i glass. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett under badekaret.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarng og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er flatt fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Det er ingen høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 28 mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Grunnen til at jeg skriver dette er at det er synlig filt i slukets klemring og klemringen sitter såpass høyt i gulvet(nære flisene). Typisk utførelse for smøremembran, men det foreligger ikke dokumentasjon i dette tilfellet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i trapperommet utenfor badet tilstøtende dusjsonen.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, 2 x kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, 2x komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator nedfelt i koketoppen med avtrekk ut i ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskapet i teknisk rom i underetasjen og i garderobeskap i 2.etasje. Inntak og stoppekran på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Det er få avløpsrør som er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på avrenning ved samtidig tapping av kraner. Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badene.

Det er installert luft/luft varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i teknisk rom. Sluk i rommet og direktekobling av elektrisk punkt.

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

Røykvarslere/alarmanlegg tilknyttet vaktsentral. Ingen slukkeutstyr.

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

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

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

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

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

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Underetasjen og 1.etasje fremstår som tegnet, men i 2.etasje er det avvik opp mot byggetegninger. Det er tegnet inn 2 soverom, 1 bad/wc og garderobe. Det er idag kun s-rom. Garderobe sidestilles med s-rom og slik jeg tolker regelverket, er endringen en søknadspliktig bruksendring. Anbefales undersøkt i Lørenskog kommune.

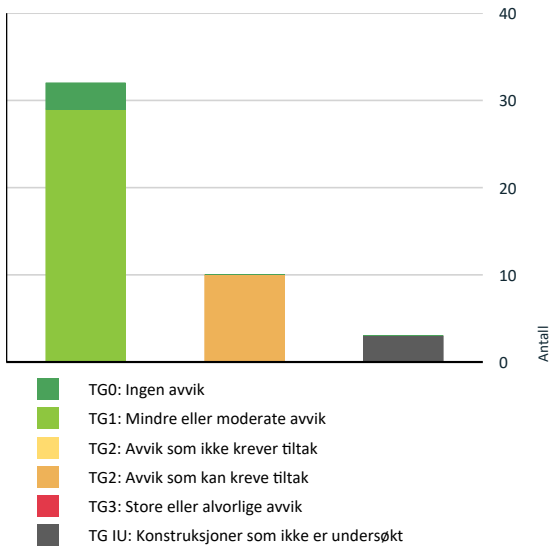
Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 8 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2020

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere montert.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Luftespalte registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Dette for å for å sikre konstruksjonen bedre mot gnagere og potensielle følgeskader som kan oppnås av slikt.



Viser luftespalte, men ingen musebånd eller lignende.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 9 av 24

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er en luke i himlingen i 2.etasje. Denne har ikke adkomst via stige eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på oppbygging for å kvalitetsikre at denne er bygget opp korrekt. Det anbefales i tillegg å holde konstruksjonen under oppsikt, da det er knyttet risiko til slike konstruksjoner.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og skyvebalkongdører i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen og hagen.

Terrasse i trevirke med rekkverk i stål/glass. Overløp til takrenne bygget rundt terrassen.

Kommentar;

Terrassen utgjør deler av taket over garasjen og det er noe risiko knyttet til en slik konstruksjon. Det må jevnlig renses takrenne, slik at vann ledes kontrollert vekk fra konstruksjonen.

INNVENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Laseren ble plassert ut midt i entre/gang i underetasjen, mellom kjøkkenøyen og ildstedet i 1.etasje, og ved terskelen til hovedsoverrommet i 2.etasje. Det ble målt i alle retninger fra disse utgangspunktene og det ble ikke avdekket avvik utover standarden. Det største avviket er fra terrasse til terrasse og er på ca 10 mm. Dette spennet er ca 15 meter.

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Radon

Bygget skal være utført med radonsikring, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe og ildsted

Boligen har utvendig stålpipe og vedovn i 1.etasje.

Kommentar;
Skriftlig bekreftelse fra Nedre Romerike brann og redningsvesen på at ildstedet er registrert.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

De ytterveggene som er mot terrenget i størst grad er innerst i boligen med flislagt bad og vaskerom. Bygget er såpass nytt at det trolig er oppført på en thermomur. Det bærer ingen hensikt å bore i en slik konstruksjon, da det ikke skal være utført med trevirke skjult i konstruksjonen, men isopor og betong.

Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Holdes under oppsikt.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med glassrekkeverk.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Flislagte gulv med sokkelflis og malte vegger i vaskerom og rom med teknisk. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebeholder. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i vaskeromdelen. Ventil på veggen i baderommet, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Ett sluk i vaskeromsnisjen. Ett sluk i teknisk rom.

Bygget i 2020 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet/våttommene (vaskerom) var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Laseren ble plassert ved terskelen inn til badet. Det er 30 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist i dusjsonen(laveste punkt). Det er ca 10 mm mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist i teknisk rom og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

For bruksvann (§13-15 2 b) vurderes punkt A i forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt

For lekkasjevann (§13-15 2 c) vurderes ikke forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må en av 2 punkter oppfylles;

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Gulvet er flatt utenfor dusjsonen i badet og det er ikke 1:100 lokalt i teknisk rom og vaskerom og det blir dermed dokumentasjon/bekreftelse på punkt 2, som blir gjeldende.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



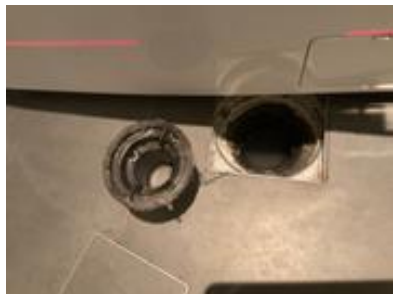
Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er registrert en gummiert mansjett/membran i slukenes klemring, og jeg legger til grunn at det er en banmembran. Dette er ikke dokumentert.



Sluket i dusjsone



Sluket i vaskeromsnisjen



Sluket i teknisk rom

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Vegger mot terreng og inn mot vaskerom, som trolig er utført med våtromsmaling eller lignende. Om jeg borer fra vaskerommet, er det sjans for at jeg perforerer våtromsmaling.

2.ETASJE > BAD/WC-MASTER

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebeholder. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2020 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

2.ETASJE > BAD/WC-MASTER

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Mulig tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes å legge ny fuge i denne overgangen. Holdes under videre oppsikt for å avklare evt utvikling.

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er flatt fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 30 mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. For bruksvann (§13-15 2 b) vurderes punkt A i forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt

For Lekkasjevann (§13-15 2 c) vurderes ikke forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

For å lukke avviket på dette punktet, må en av 2 punkter oppfylles;

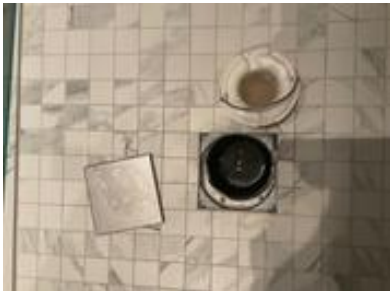
1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Gulvet er flatt utenfor dusjsonen og det blir dermed dokumentasjon/bekreftelse på punkt 2, som blir gjeldende.

2.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Grunnen til at jeg skriver dette er at det er synlig filt i slukets klemring og klemringen sitter såpass høyt i gulvet (nære flisene). Typisk utførelse for smøremembran, men det foreligger ikke dokumentasjon i dette tilfellet.



2.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbblad og terskel for tilluft.



2.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i 1 trapperommet utenfor badet tilstøtende dusjsonen.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 31/3-2025

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett under badekaret.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Dokumentasjon; Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Registrert over/ved døren til rommet. Årsaken er ukjent, men kan skyldes spenninger i døren/overdekningen av døråpningen eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fliser må skiftes.

For å lukke avviket isolert sett, må flisen skiftes. Det bør samtidig med dette gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare mulige årsaker til at dette har skjedd. Våtrommet fungerer med avviket.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er flatt fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Det er ingen høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 28 mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. For bruksvann (§13-15 2 b) vurderes punkt A i forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt

For Lekkasjevann (§13-15 2 c) vurderes ikke forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få TG 0 eller 1 på dette punktet, må en av 2 punkter oppfylles;

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Gulvet er flatt utenfor dusjsonen og det blir dermed dokumentasjon/bekreftelse på punkt 2, som blir gjeldende.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Grunnen til at jeg skriver dette er at det er synlig filt i slukets klemring og klemringen sitter såpass høyt i gulvet (nære flisene). Typisk utførelse for smøremembran, men det foreligger ikke dokumentasjon i dette tilfellet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



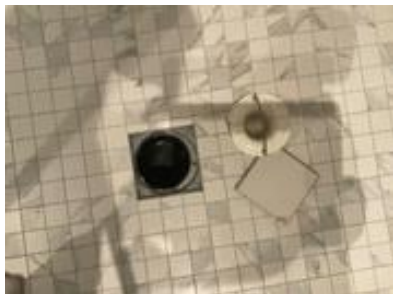
Tilstandsrapport

Gjelder sluket under badekaret. Dette er plassert slik at enkel besiktigelse og rengjøring er begrenset, men ikke umulig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke økonomisk hensiktsmessig å endre dette, da det vil kreve at sluket flyttes i gulvet. Det må likevel påregnes å ta av dekslet og dra ut badekaret for jevnlig inspeksjon og rens. Bør utføres 2-4 ganger pr år avhengig av bruk.



Sluket i dusjonen

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i trapperommet utenfor badet tilstøtende dusjonen.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 31/3-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, 2 x kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, 2x komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator nedfelt i koketoppen med avtrekk ut i ytterveggen.



Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskapet i teknisk rom i underetasjen og i garderobeskap i 2.etasje. Inntak og stoppekran på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det er få avløpsrør som er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på avrenning ved samtidig tapping av kraner.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Rom benyttet som stue i 2.etasje(garderobe på tegninger) har hverken tilluftsventil eller avtrekksventil. Hadde det vært stue, skulle det vært tilluft og hadde det vært garderobe, skulle det vært avtrekk fra rommet. Det tekniske rommet skulle hatt eget avtrekk, da det er mulig å lukke døren inn til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser med ventilasjonsselskap, da det er knyttet noe usikkerhet til utførelsen av ventilasjonen.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe.

Kommentar;
Service utført i 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i teknisk rom. Sluk i rommet og direktekobling av elektrisk punkt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Huset ble bygget i 2020, anlegget ble installert samme år.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja HMN Elektro er selskapet som installerte det tekniske anlegget i forbindelse med utbygging av huset. Vi fikk skiftet ut Elbillader i etterkant av Smart Elektro AS.

Se tilsendt dokumentasjon(varsel om tiltak)

Har sendt forespørsel til HMN Elektro. De skal lete i sine arkiver og kommer tilbake til meg snarlig. Har fått bekreftelse på at de har dokumentasjonen, men har responsen har vært lang mellom hver gang.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Spørsmål 1;
Ja, det skal nok være ja siden huset ble bygget i 2020.

Spørsmål 2;
Ingen arbeid utført etter utbygging utført av Stema AS

HMN Elektro vil sender over dokumentasjon. Dette har jeg fått bekreftet, har tatt litt tid med å få respons fra dem

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

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei kun en gang da det var strømbrydd i området.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Kun dårlige dimmere som har vært skiftet ut av HMN Elektro.

Generelt om anlegget

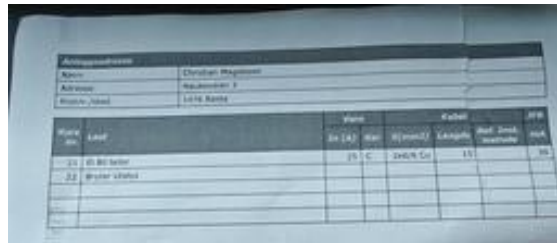
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det har vært en el-kontroll i boligen. Det ble avdekket avvik og det foreligger ingen "melding om avsluttet tilsyn". På spørsmål om det foreligger dokumentasjon, er jeg oversendt dokumentasjon fra 2023 på el-bil lader og elektrisk anlegg fra byggeår. Jeg er ikke presentert melding om avsluttet tilsyn, slik at jeg ikke kan konkludere med at avvikene fra tilsynet er lukket. Det er heller ikke kursfortegnelse i sikringsskapet som stemmer med kursene i skapet. Punktene utløser TG 2 og anbefaling om kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere/alarmanlegg tilknyttet vaktsentral. Ingen slukkeutstyr.

- Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
 - Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet
 - Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
 - Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere ikke demontert eller funksjonstestet

Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 16 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Ingen som vil vedkjenne seg, og ingen faktura? Hushjørnet ufullstendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dagens eier har utbedret ufullstendig knotteplast med beslag og fugemasse på det meste av boligens langvegg. Det er fortsatt et område på hushjørnet og under terrassen som er noe ufullstendig(knasteplasten ikke ført helheltlig opp bak beslag). Risikoen for uønsket fukt bak knasteplasten vurderes å være redusert betraktelig med utbedringene gjennomført. Utførelsen vurderes ikke å være utført i henhold til leverandørens beskrivelser, men vurderes likevel å yte en funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket helt, må siste del av knasteplasten føres opp bak beslaget. I ytterste konsekvens, kan det komme uønsket fuktighet på muren mellom plasten og muren i området som ikke er utbedret, med fare for inntrenging i konstruksjonen.



Før utbedring



Etter utbedring



Etter utbedring



Etter utbedring ink ufullstendig hjørne

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

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

Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 17 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

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

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

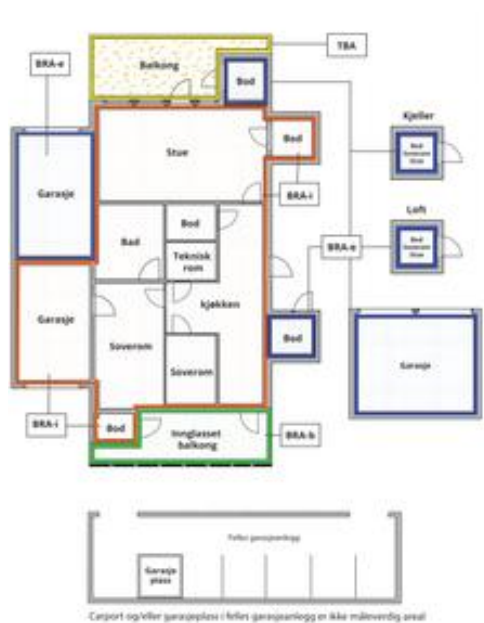
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	56	43		99			99
1.Etasje	82			82	41		82
2.Etasje	77			77		5	82
SUM	215	43			41	5	263
SUM BRA	258						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/wc/vaskerom, teknisk rom	Garasje	
1.Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, spisestue		
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, bad/wc-master, bad/wc		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen og 1.etasje fremstår som tegnet, men i 2.etasje er det avvik opp mot byggetegninger. Det er tegnet inn 2 soverom, 1 bad/wc og garderobe. Det er idag kun s-rom. Garderobe sidestilles med s-rom og slik jeg tolker regelverket, er endringen en søknadspliktig bruksendring. Anbefales undersøkt i Lørenskog kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Service varmepumpe 2025(dokumentasjon foreligger)

-Utbedring av fuktsikring på langvegg. Ingen dokumentasjon utover bilder fra utførende.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommet med delevegg i 2.etasje har mindre enn 10% dagslysflate mot målbart gulvareal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	215	43

Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 20 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Kato Malvik	Takstingenør
	Tine Larsen Fjeldaas Nguyen	Kunde
31.3.2025	Kato Malvik	Takstingenør
	Toan Nguyen Fjeldaas	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	679		2	211.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haukeveien 3 A

Hjemmelshaver

Fjeldaas Tine Larsen Nguyen, Fjeldaas Toan Nguyen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et barnevennlig og meget attraktivt boligområde på Rasta i Lørenskog. Meget sentral og populær beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Felles del; Felles eiet tomt i sameiet på ca. 544,4 kvm. I dette arealet inngår asfaltert felles innkjøring og parkeringsareal til de to enhetene i sameiet.

Tilhørende seksjonen; Uteareal tilhørende seksjonen på 211,5 kvm, opparbeidet med plen og hekk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 575 000	2021

Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 21 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2025		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	21.01.2019		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	24.07.2020		Gjennomgått	2	Nei
KVALITETSSIKRINGSSKJEM A VÅTROM / BAD / RØRANLEGG:	04.09.2019		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	17.08.2023	-Demontere eksisterende lader-Levere og montere Zaptec GO på eksisterende kurs- Oppsett i Zaptec Portal - 25A strømtrekk- Oppmøte servicebil-Sluttkontroll og dokument	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	06.04.2023	-Byttet ut ekspansjonskar til VVB 300L PGA punktering.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	05.02.2024	Frystrør til kjøkken.- Frystrør til 2.etg.- Tinning av rør via støvsuger og varme pistol.- Service på ekspansjonskar.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	20.05.2020	Nyanlegg	Gjennomgått	2	Nei
Service varmpumpe	16.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Epost		Udatert bekreftelse på registrert ildsted	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2025	
2	12.04.2025	Rapporten er tilført informasjon om at det ikke er kurs fortegnelse i sikringsskapet.
3	13.04.2025	Oppdatert etter oversendt samsvarserklæring fra byggeåret og kursfortegnelse.
4	28.10.2025	Endringer etter enkelte lukkede avvik som registrering av pipe/ildsted, service av varmpumpe og delvis utbedring av fuksikring

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 22 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifisert fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.: 20000-1634

Befaringsdato: 21.10.2025

Side: 23 av 24

Haukeveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 679
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TR4625>

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



Egenerklæring

Haukeveien 3A, 1476 Rasta

28 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haukeveien 3A	Haukeveien 3A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

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.

Har bodd i boligen siden vi kjøpte boligen (eller siden innflyttingen)

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Fjeldaas, Toan Nguyen

Selger

Fjeldaas, Tine Larsen Nguyen

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
- ☐ Ja ☒ Nei
- 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

Side 2



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94607994



Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10

2022 GJERDRUM

Saksbehandler / telefon
Bjørn Tore Borge / 907 15 397

Vår referanse:
18/11- 57

Deres referanse:

Dato:
24.07.2020

Ferdigattest - Oppføring av to eneboliger

Adresse Haukeveien 3	Gnr./bnr./fnr./snr. 99/679//	Bygning 300739846
Ansvarlig søker Norsk Bygningsrådgivning AS Teiefjellet 10 2022 GJERDRUM	Tiltakshaver Stema Bolig AS Nesgata 24 2004 LILLESTRØM	
Tiltakets art: Oppføring av tomannsbolig og støttemur	Bygningstype: Del av tomannsbolig-vertikal	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 23.07.2020.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er gitt opplysninger om at det forekommer mindre endringer som ikke er søknadspliktige endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes ellers utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

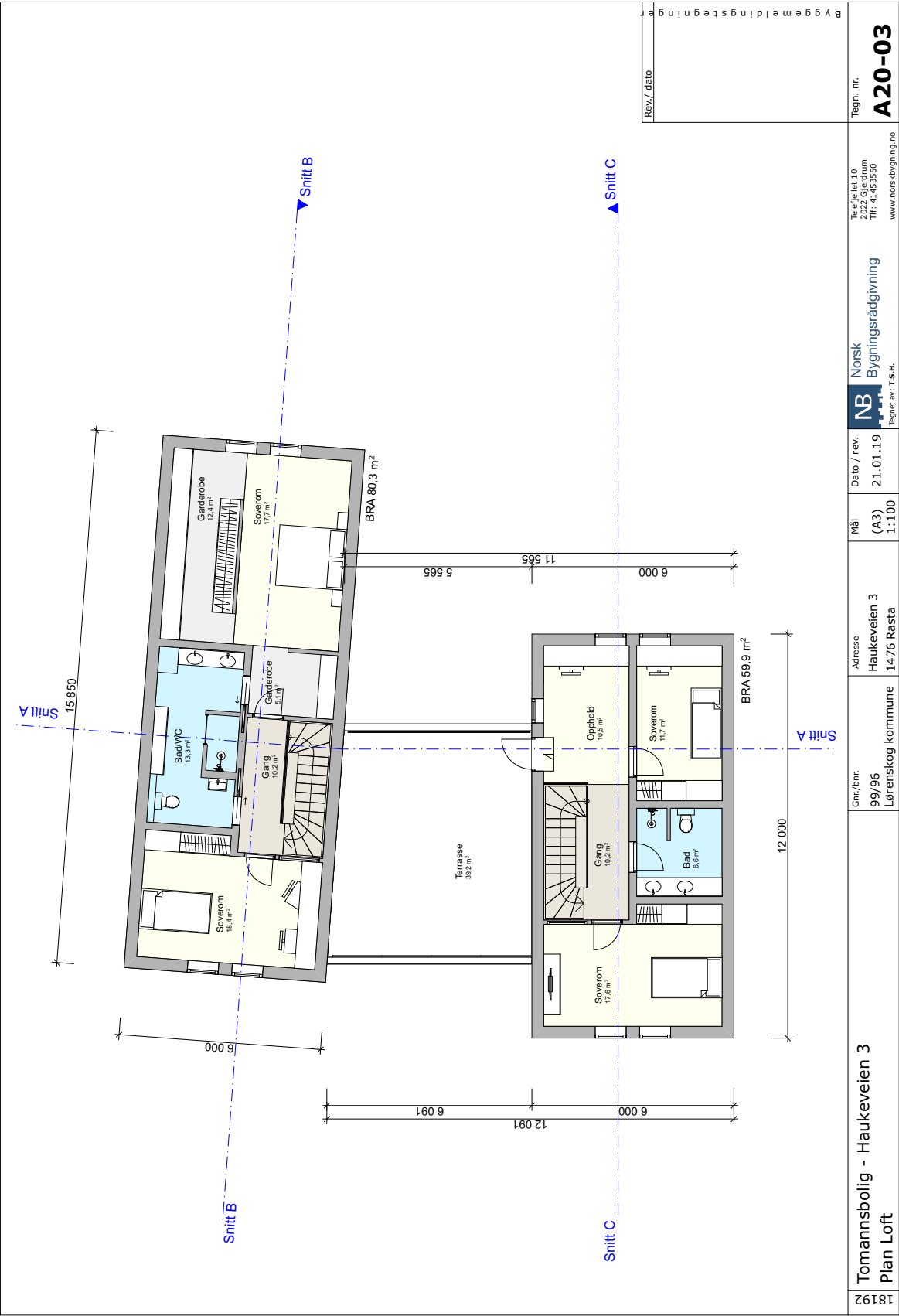
Klageadgang

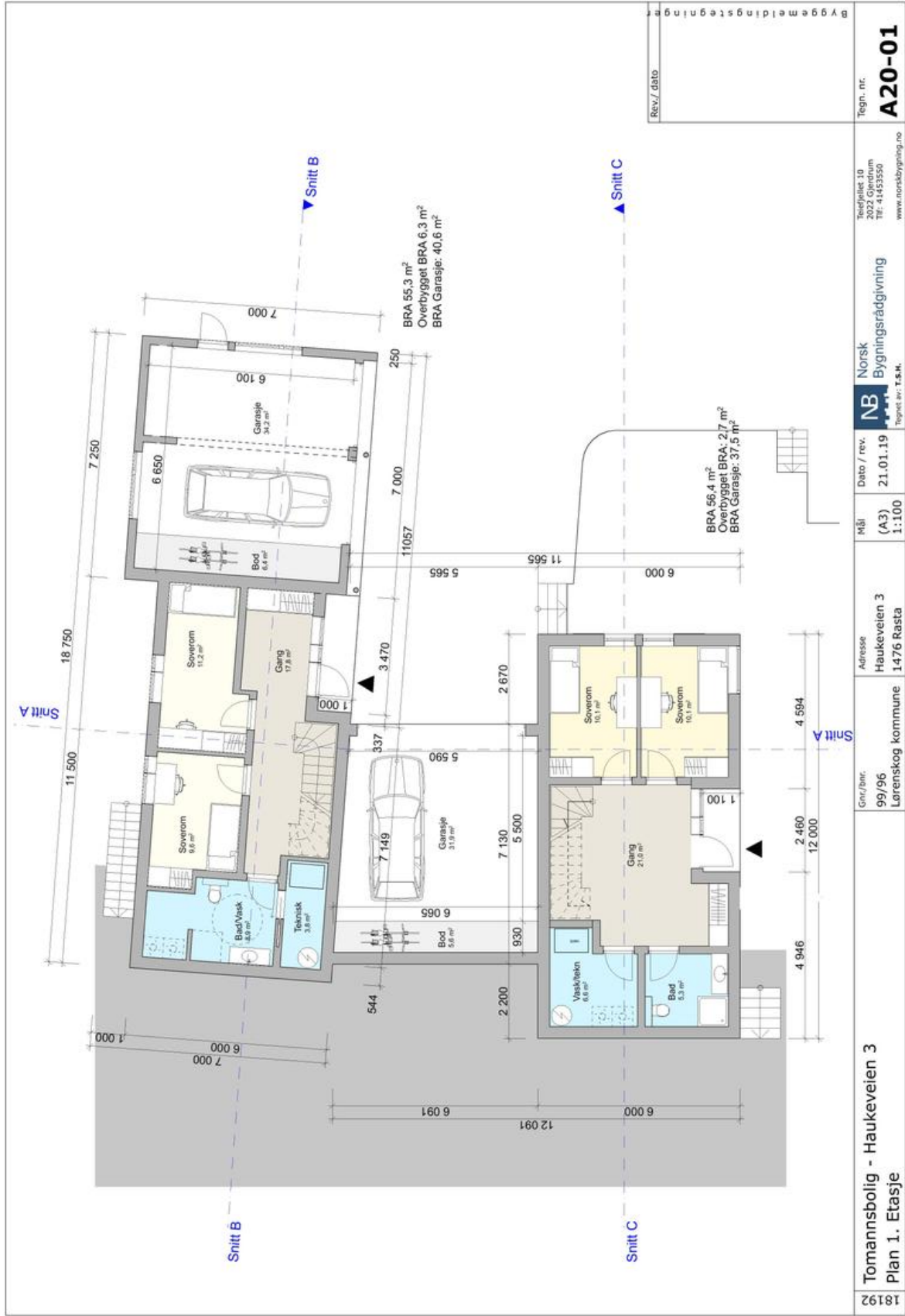
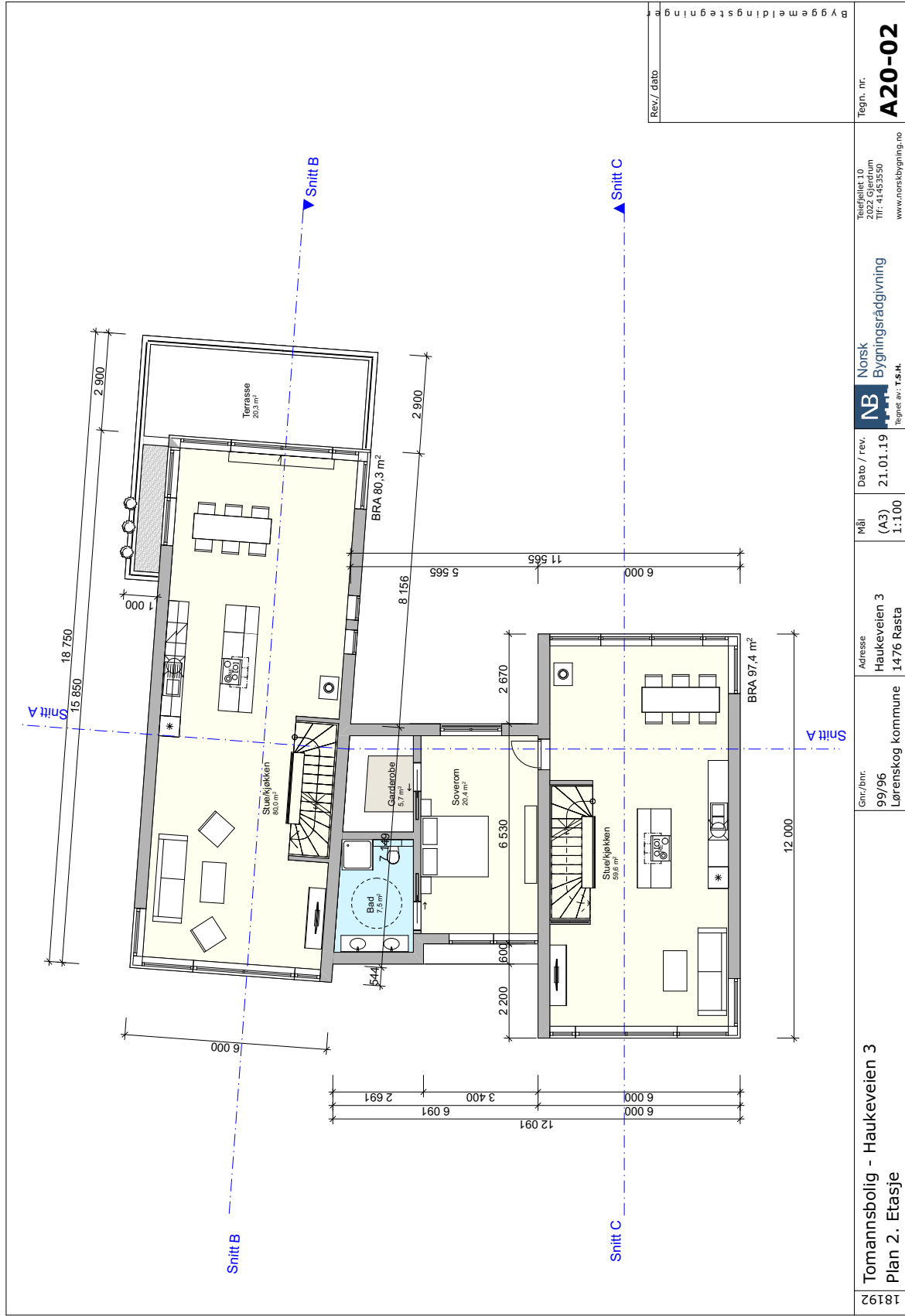
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

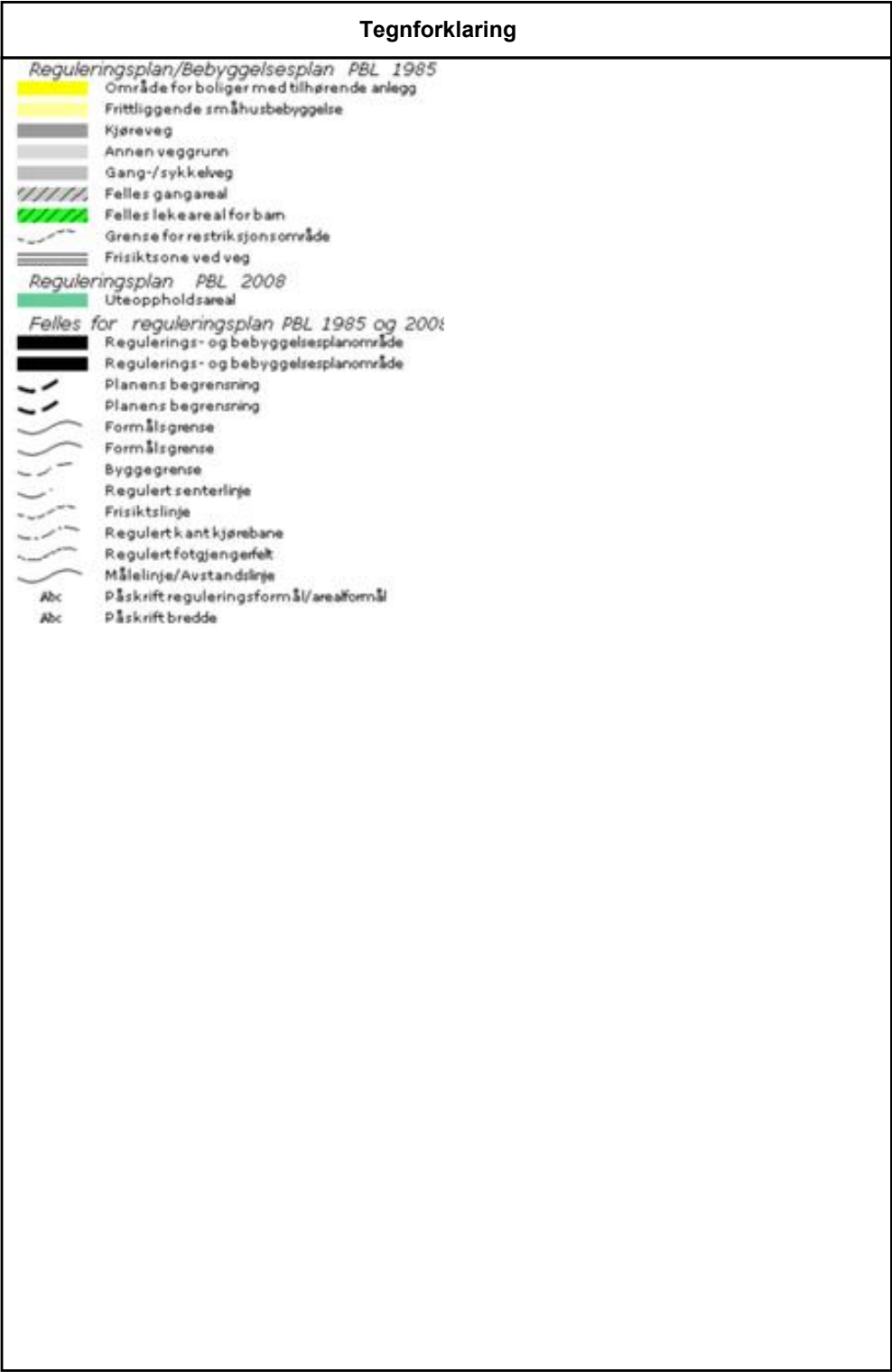
Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesak

Postadresse: Lørenskog kommune Postboks 304 1471 Lørenskog	67 93 40 00 postmottak@lorenskog.kommune.no www.lorenskog.kommune.no Org.nr.: 842 566 142 (mva)	Besøksadresse: Lørenskog hus, Festplassen 1 1473 LØRENSKOG	Dokument-ID: 20/51617
---	---	--	--------------------------

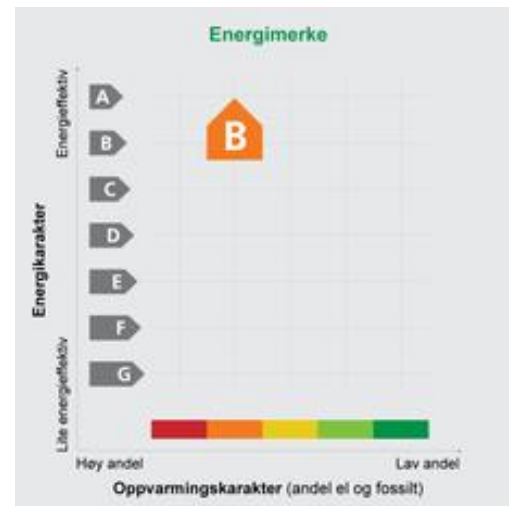








Adresse	Haukeveien 3 A
Postnr	1476
Sted	RASTA
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	99
Bnr.	679
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300739849
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2021-1272414
Dato	02.06.2021



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

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.

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haukeveien 3A, 1476 Rasta. Gnr. 99, bnr. 679, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 63250036
Megler: Silje Hegre, mobil: 92 44 41 45, e-post: Silje@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.



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/ Partner
93 06 48 20
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

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