

PROAKTIV

Nyere & strøket
rekkehus med solrikt
uterom

Garasje m/el + p-plass | To bad,
3 soverom, 3 boder



SKOGHOLTET 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

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



SNØBYEN | PUDDERTOPPEN

Nyere & strøket rekkehus med solrikt uterom | Garasje m/el + p-plass
| To bad, 3 soverom, 3 boder

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 2916, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 8.000.000,-

Omkostninger: 218.990,-

Totalpris: 8.218.990,-

Kommunale avgifter: 27.269,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 4/3

BRA: 103 m²

BRA-i: 98 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger garasjeplass med elbil-lader, egen garasjeport og portåpner. I tillegg har boligen en egen p-plass rett utenfor rekkehuset (nr 12). Det blir etablert ca. 6 stk. gjesteplasser.

Tomt: 174.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.602,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader 2 062 kr
Kabel-tv 440 kr
Vedlikeholdsavsetning 100 kr
Vannbåren varme og kommunale avgifter kommer i tillegg.

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
30	35	38	45
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
96			
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 Shahdafar

“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 kjempeforyd 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

SKOGHOLTET 3

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!

Nyere & strøket rekkehus med solrikt uterom | Garasje m/el + p-plass | To bad, 3 soverom, 3 boder

Moderne og familietilpasset rekkehus i Puddertoppen øverst i Snøbyen! Her bor du i et tilbaketrukket og markant område tilpasset småbarnslivet, med trygge oppvekstvilkår og lite biltrafikk. Fra boligen er det kort gangavstand til bla. tog, buss, skoler og barnehager.

Solrik beliggenhet med flott utsikt og egen sydvestvendt terrasse samt hage. Rekkehuset går over to plan med god planløsning, moderne standard og smarte løsninger. 1.etasje består av åpen stue- og kjøkkenløsning, entré og bad. I 2.etasje ligger tre soverom (ett m/walk-in) og bad.

Vannbåren varme i hele første etasje. Det medfølger garasje m/EL, ekstra p-plass og tre boder (to ute, en innvendig)

- Gjenværende garanti fra utbygger
- Garasje m/ EL + p-plass
- Trygg gangvei til skole/barnehage
- Solrike uteplasser

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!



PUDDERTOPPEN

Kommune: Lørenskog / Område: SNØBYEN | Puddertoppen

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

Feltet Puddertoppen har en meget attraktiv beliggenhet øverst i Snøbyen (tidligere Lørenskog Stasjonsby), tilbaketrasket og likevel sentralt, med gode sol- og utsiktsforhold. Boligfeltet blir perfekt tilpasset moderne barnefamilier, med trygge oppvekstvilkår og rammer for de yngste. Store og fine fellesområder med lekeplasser for barna, og nærmest bilfritt miljø nærmest boligene.

Fra boligen er det gangavstand til det meste som togstasjon, buss, skoler og barnehager. Lühr barneskole ligger kun 6-7 min unna boligen og Wang Ung er lokalisert på SNØ. Ungdomsskole både ved Fjellsrud og Kjenn, begge innen sykkelavstand. Det er 3 barnehager innenfor 10 minutters gange; Steinerud, Margaretaia og Framtia.

(Det er opparbeidet sti/grusvei fra rekkehusfeltet og ned til



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Hanaborg Linje 316	10 min 🚶 0.8 km
🚗 Hanaborg stasjon Linje L1	13 min 🚶 1.2 km
🚗 Stovner Linje 4, 5	10 min 🚗 4.7 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 15.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	12 min 🚶
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	17 min 🚶 1.5 km

VARER/TJENESTER

📺 Metro Senter	8 min 🚗
🏪 Apotek 1 Fjellhamar	17 min 🚶

SPORT

🏀 Roald Amundsensvei 22 - balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏊 Lühr skole Aktivitetshall, fotball	9 min 🚶 0.7 km
🏊 EVO SNØ	14 min 🚶
🏊 Sportytude Lørenskog Snø	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog kommune Steinerud barn...	7 min 🚶
---------------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



skole/barnehage slik at man trenger ikke gå langs kjøreveien)

I tillegg er det flere idrettsfasiliteter i nrområdet, så vel som flere flotte rekreasjonsområder. Kort vei ned til Langvannets idyll med flere badeplasser og flott, anlagt tursti rundt vannet. På vinterstid er det islagt med gode skøytemuligheter for både store og små.

Det er kun litt over 5 minutter på sykkel til verdens råeste

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

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

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, fotballstadion på Fjellhamar, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøksfjøs, stall og 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.

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

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.5 km

BARNEHAGER

Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	7 min 0.6 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 0.6 km
Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	9 min 0.8 km

kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby eller Coop Mega på Fjellhamar Torg.

Kollektivtilbudet i området er meget bra. Det er kort avstand til både Hanaborg og Lørenskog stasjon, og fra begge stasjoner er det en rekke bussavganger. Ved bruk av bil tar det ca. 7 min til Lørenskog sentrum, 9 min til Strømmen Storsenter, 11 min til Lillestrøm, 17 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse

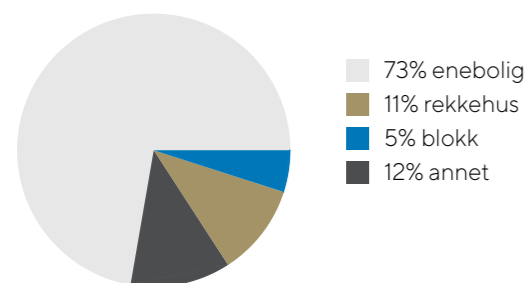
Puddertoppen består av 18 rekkehus fordelt på fire rekker. Feltet skal ha en følelse av naturen tett på, og fellestomten skal bevares så godt som mulig. Høyt og likevel fritt i terrenget gir gode solforhold.

Rekkehusene vil ved første øyekast se ganske like ut, men ved en grundigere kikk vil du se at arkitekten har lagt inn detaljer både utvendig og innvendig på hvert hus, som gjør hver bolig unik. Samlet på feltet vil det gi en følelse av et helhetlig tun, men likevel variasjon i bygningsstrukturen. I liket med resten av Lørenskog Stasjonsby bygges boligene i naturlige materialer som flyter sammen med terrenget.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN INN











BADEROM I 1. ETG





VANNBÅREN VARME I
ALLE GULV I 1. ETASJE

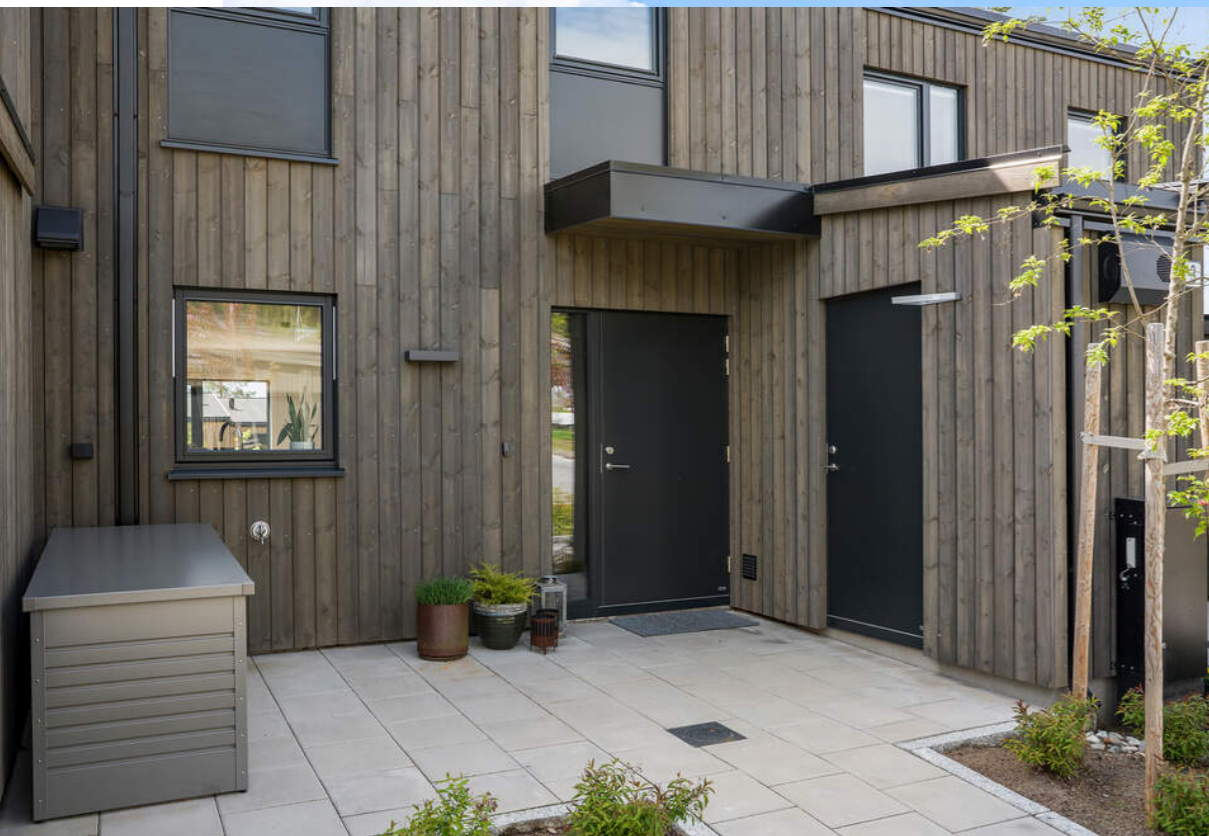






BOLIGEN BYR PÅ TRE
GODE SOVEROM.





PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over to plan:

1. Etasje: Entré/gang, bad, stue, kjøkken, kott.

Utgang til sørvestvendt terrasse og hage.

2. Etasje: Hall m/trapp, bad, 3 soverom, omkleddningsrom.

Utebod på 2 kvm og uteområde ved inngangspartiet.

Garasjeplass m/EL og bod på ca 3 kvm i bakkant.

1 utvendig parkeringsplass.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 56 kvm

2. etasje

BRA-i: 47 kvm

Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 26 kvm

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

Standard

Rekkehuset er åpent og luftig, med god planløsning fordelt på to etasjer. Moderne og åpen stue- og kjøkkenløsning i første etasje, sammen med entré og ett bad. Familietilpasset løsning med tre gode soverom i 2. etasje (omkleddningsrom på hovedsoverom), samt ytterligere ett bad/vaskerom.

Boligen har generøs takhøyde på inntil 2,5 meter i første etasje og opptil 3,6 meter i deler av andre etasje. Smarte og praktiske løsninger som utebod ved inngangspartiet, bod under trapp til 2. etasje og plassbesparende skyvedører innendørs.

Vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje. Elektrisk oppvarming i 2. etasje.

Entré:

Effektiv entré med gulvvarme og plass til ytterbekledning/garderobe. Det er bod med belysning under trappen til 2. etasje. Her får man plass til ytterligere bekledning eller annen lagring ved behov.

Stue:

Rekkehuset har en fin stueløsning med plass til spisestue, sofagruppe og mediemøblement. Store vindusflater og takhøyde på inntil 2,5m bidrar til en luftigere romfølelse. 1-stavs eikeparkett i stuen og øvrige oppholdsrom. Fra stuen er det rett ut på en sørvestvendt terrasse på ca. 26 kvm og hage. God plass til flere soner, grillen og med god oversikt til lekeplassen.

Kjøkken:

Rett innenfor entréen ligger kjøkken i åpen løsning mot spisestuen og vindu med lysinnslipp/utsyn. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Videre er rommet utstyrt med enkel stålservant med ettgrep blandebatteri, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Baderom:

Rekkehuset har selvsagt to baderom, et must for familier med barn. Badet i første etasje er smart plassert ved entréen. Glimrende både ved besøk og når barna flyr inn og ut sammen med venner. Rommet har flislagte gulv, vegger og malt himling. Det er videre utstyrt med slett lys innredning med servant, ettgrep blandebatteri, speil med lys over, veggmontert toalett og dusjnise med innfellbare dører i glass. Baderom II ligger i soveromsetasjen og har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet er utstyrt med det samme som baderom I. Begge badene har vannbåren gulvvarme.

Soverom:

Tre gode soverom med god plass til å innrede med seng, nattbord og garderober. Hovedsoverommet er på luftige 14 kvm og har eget walk-in closet. De øvrige soverommene passer perfekt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad i 2. etasje.

Panelovn med elektronisk termostat.

Forbruk av varme måles etter reelt forbruk i hver bolig.

Energimerke

Rød B

Info energiklasse

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

Modernisering og påkostninger

Det er satt inn hvitevarer på kjøkkenet. Herunder tilhørende elektrisk og VVS.

Parkering

Det medfølger garasjeplass med elbil-lader, egen garasjeport og portåpner. I tillegg har boligen en egen p-plass rett utenfor rekkehuset (nr 12).

Det er etablert 6 stk. gjesteplasser på terreng til hele Puddertoppen.

Tomtestørrelse

174 m²

Beskrivelse av tomt

Romslige uteområder med solrike treterrasser, vendt mot sydvest. Hage i lett skrått terreng, herlig markterrasse på 26 kvm med god plass til ønsket møblement. Boligen har svært gode solforhold fra tidlig formiddag til sen kveld. Rekkehuset har ca 21 kvm uteområde ved inngangspartiet med plass til sittegruppe, sykkelparkering etc.

Grense mellom private utearealer blir midt i levegg, midt i plantekasse og midt i hekk der dette skiller private utearealer. Opparbeidet hage på ca 31 kvm med plen utenfor terrassen.

Lekeområder i nabolaget, med lekeapparater i naturlig materiale, samt myk og behagelig bunn dekket med bark.

Garasjene er plassert lengst opp på tomten slik at områdene rundt husene, lekeplassene og fellesområdene skal være mest mulig fri for biltrafikk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i

tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. På deler av fasaden, ved terrassen og inngangspartiet, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen og terrenget. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ved kontroll av lett tilgjengelige filtre i ventilasjonsanlegget ble det registrert synlig smuss og støvansamlinger. Dette tyder på at filterne ikke er skiftet på en stund. Filtrene er aldri skiftet av eier.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er fra 2025 og fremstår som nytt, med normalt god utførelse og uten registrerte symptomer på fuktskader eller utførelsesmessige avvik ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som ga mistanke om skjult fukt eller lekkasje, verken visuelt eller ved utførte fuktindikasjoner på tilgjengelige overflater. På bakgrunn av våtrommets alder, ferdigattest for boligen(uavhengig kontroll skal være utført) og manglende indikasjoner på skade eller svikt, er hulltaking vurdert som unødvendig i dette tilfellet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2. Vurderingen er også gjort med bakgrunn i at våtrommet fortsatt er innenfor normal reklamasjons-/garantiperiode for nyere arbeider.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er fra 2025 og fremstår som nytt, med normalt god utførelse og uten registrerte symptomer på fuktskader eller utførelsesmessige avvik ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som ga mistanke om skjult fukt eller lekkasje, verken visuelt eller ved utførte fuktindikasjoner på tilgjengelige overflater. På bakgrunn av våtrommets alder, ferdigattest for boligen(uavhengig kontroll skal være utført) og manglende indikasjoner på skade eller svikt, er hulltaking vurdert som unødvendig i dette tilfellet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2. Vurderingen er også gjort med bakgrunn i at våtrommet fortsatt er innenfor normal reklamasjons-/garantiperiode for nyere arbeider.

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

bygningstekniske spørsmål.

UTVENDIG

Taktekkingen er av papp. Taket er besikket fra bakkenivå. Høyde opp til taket og mangel på stigepegger medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger. Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere taktekking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adkomst kan etableres. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringdagen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med sideglassfelt. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Terrasseplattning i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og fellesområder.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet i boden under trappen. Inntak, vannmåler og stoppekran i skapet. Overløp fra skapet til tilstøtende rom med sluk. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping. Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i gangen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på badet i 1.etasje. Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i badet i 1.etasje. Vannbåren varme med gulvvarme i rommene; Entre/gang, bad/wc, stue, kjøkken og bod under trappen i 1.etasje. Vannbåren varme i gulvet på badet i 2.etasje. Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. 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.

Bygningsakkyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Onsdag, 13. mai 2026)

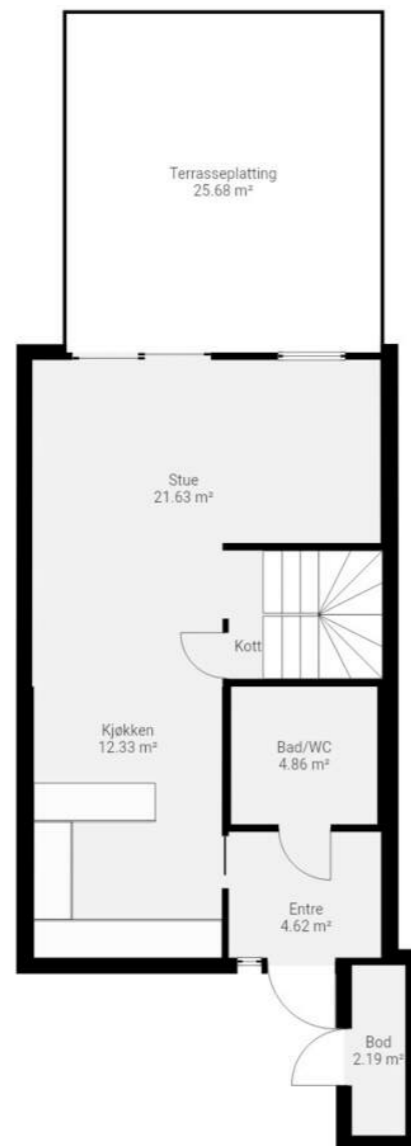
Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Dusjdør kniker og er løs i bunden, venstre dør på bad i først etasje. Det ble rettet opp på med det sammen.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja, En lille sprekke i veggen opp til taket på kjøkkenet, den vurderes på ettårsbefaringen den 19. august mellom 12.00-13.00.

PLANTEGNINGER

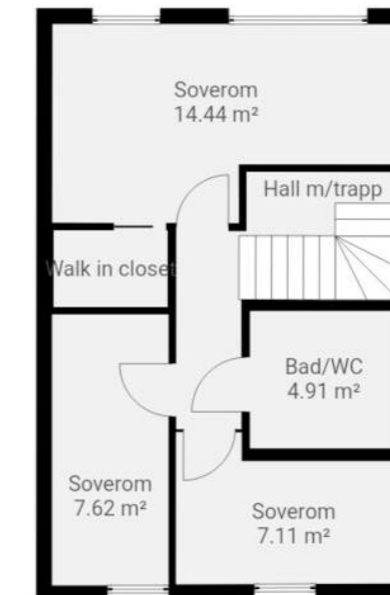
1.etg



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

PLANTEGNINGER

2.etg



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om sameiet

Puddertoppen Boligsameie består av 18 rekkehus fordelt på 4 bygg med frittliggende garasje med 18 garasjeplasser. Hver seksjon har en garasjeplass og en parkeringsplass tilhørende sin seksjon. Sameiet ligger på gnr. 107, bnr. 2916 i Lørenskog kommune. Felles gjesteparkering, lekeplass og grønt område, felles innkjøring og interne stikkveier.

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Pallplassen Driftsforening, for Puddertoppen Boligsameie og sameiet vil bli belastet med medlemskontigent for felles drift av gnr. 107, bnr. 2918 (Ballplass, interne stikkveier, mm). Kostnadene fordeles med lik sum på alle boenheter på Pallplassen og Puddertoppen, og betales gjennom felleskostandene. Det er styret i Pallplassen Driftsforening som drifter gnr. 107 og bnr. 2918 jfr. velforeningens vedtekter. Styret i Pallplassen driftsforening består av representanter fra alle boligsameiene på Pallplassen, gnr. 107, bnr. 2915 og bnr. 2917 og alle senere fradelte parseller. Puddertoppen Boligsameie har ikke styreplass i driftsforeningen.

Felleskostnader pr. mnd

2.602,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 2 062 kr
Kabel-tv 440 kr
Vedlikeholdsavsetning 100 kr
Vannbåren varme og kommunale avgifter kommer i tillegg.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Andel fellesformue

13.806,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet er nyopprettet og det foreligger derfor ikke tidligere årsregnskap. Sameiet hadde ekstraordinært årsmøte 08.04.2025. Sameiet har planlagt avsetning til fremtidig vedlikehold, samt drift og oppfølging av fellesarealer og sedumtak.

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. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. 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.

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

Forkjøpsrett

Seksjonen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Forsikringsselskap Protector
Polisenummer40009749-1.2

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026: 27 269,09 kr
Prognosene for inneværende år kan avvike.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp 3 386,91 kr
Renovasjon 1 344,48 kr
Vann 3 088,55 kr
Sum 7 819,94 kr

Kommunale avgifter

27.269,- for 2026

Eiendomsskatt

5.500,- for 2026

Info eiendomsskatt

Slik har vi regnet: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.
Vi tar forbehold om at det kan forekomme endringer.

Info formuesverdi

Formuesverdi lot seg ikke innhente. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Fellesutgifter, kommunale avgifter, vannbåren varme, forsikring, tv/fiber utover grunnpakke

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

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest datert 08.12.25.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.06.25.

Det foreligger tegninger datert 14.03.24 og 23.02.23. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Presisering av tegninger; Det foreligger salgs og arbeidstegninger. Disse er ikke stemplet av kommunen. Kottet under trappen i 1.etasje fremkommer ikke på tegninger. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 8. desember 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/2916/12:

20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597990 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Allmennheten gis rett til ferdsel på tursti
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2024 - Dokumentnr: 2013921 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/18

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Ødegården - felt B10-B13. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens arealdel. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det skal oppføres leiligheter på nabotomten. Byggene tilpasses terrenget og skal iht tilgjengelige planer oppføres over 4 etasjer. Kontakt megler ved spørsmål.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 8. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

8 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
200 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

201 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
218 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 201 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 218 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

med dette.

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Alison Leigh Forman

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 72 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 55 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 6 000,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 545.

Totale kostnader kr. 62 385.

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

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

Kjerneinformasjon

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
21.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Rekkehus
 Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 107, bnr. 2916, snr. 12



Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 Rapportdato: 18.05.2026 Oppdragsnr.: 20000-1888 Eiendomsverdi ref nr: EF1147

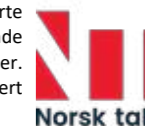
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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, byggtknisk 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.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 2 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 takstingenører 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.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 3 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 4 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2025 og er dermed ca. 1 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 lav slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger. 2 forhold er likevel kommentert og det henvises til bygningsdelene ventilasjon og veggkonstruksjon for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besikket fra bakkenivå.

Kommentar;
Gesimshøyden er ca 6 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Høyde opp til taket og mangel på stigeigger medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere taktekkning, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adkomst kan etableres.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

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

Kommentar;
Ved tilfeldig kontroll ble det avdekket musebånd og luftespalte mellom trepanel og bakenforliggende konstruksjon.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med sideglassfelt.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Terrasseplattning i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og fellesområder.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;

1.etasje;
Lasere ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger fra laserens utgangspunkt. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2 etasje;
Lasere ble plassert på gulvet i hovedsoverrommet og soverommet nærmest badet. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger fra laserens utgangspunkt. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 8 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. 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 2025.

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 befaring og enkle målinger

Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av flislagt gulv ved terskelen og frem til nedsenket område er 15 mm (avstand ca 120 cm) Lokalt fall i dusjonen. Total nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist er ca 45 mm. Lokalt fall i dusjsonen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 5 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

må være filt i og over slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er fra 2025 og fremstår som nytt, med normalt god utførelse og uten registrerte symptomer på fuktskader eller utførelsesmessige avvik ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som ga mistanke om skjult fukt eller lekkasje, verken visuelt eller ved utførte fuktindikasjoner på tilgjengelige overflater.

På bakgrunn av våtrommets alder, ferdigattest for boligen(uavhengig kontroll skal være utført) og manglende indikasjoner på skade eller svikt, er hulltaking vurdert som unødvendig i dette tilfellet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2. Vurderingen er også gjort med bakgrunn i at våtrommet fortsatt er innenfor normal reklamasjons-/garantiperiode for nyere arbeider.

Bad/wc 2.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2025.

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 befaring og enkle målinger

Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av feielisten (oppbrett av membran bak er synlig) til toppen av slukristen er 45 mm. Lokalt fall i dusjsonen.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring, samt bak feielisten. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er fra 2025 og fremstår som nytt, med normalt god utførelse og uten registrerte symptomer på fuktskader eller utførelsesmessige avvik ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som ga mistanke om skjult fukt eller lekkasje, verken visuelt eller ved utførte fuktindikasjoner på tilgjengelige overflater.

På bakgrunn av våtrommets alder, ferdigattest for boligen(uavhengig kontroll skal være utført) og manglende indikasjoner på skade eller svikt, er hulltaking vurdert som unødvendig i dette tilfellet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2. Vurderingen er også gjort med bakgrunn i at våtrommet fortsatt er innenfor normal reklamasjons-/garantiperiode for nyere arbeider.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 6 av 26

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet i boden under trappen. Inntak, vannmåler og stoppekran i skapet. Overløp fra skapet til tilstøtende rom med sluk.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i gangen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på badet i 1.etasje.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i badet i 1.etasje. Vannbåren varme med gulvvarme i rommene; Entre/gang, bad/wc, stue, kjøkken og bod under trappen i 1.etasje. Vannbåren varme i gulvet på badet i 2.etasje.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. 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 klammret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

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.

Kommentar;
Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besikket og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

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

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

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

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

Presisering av tegninger;
Det foreligger salgs og arbeidstegninger. Disse er ikke stemplet av kommunen.

Kottet under trappen i 1.etasje fremkommer ikke på tegninger. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

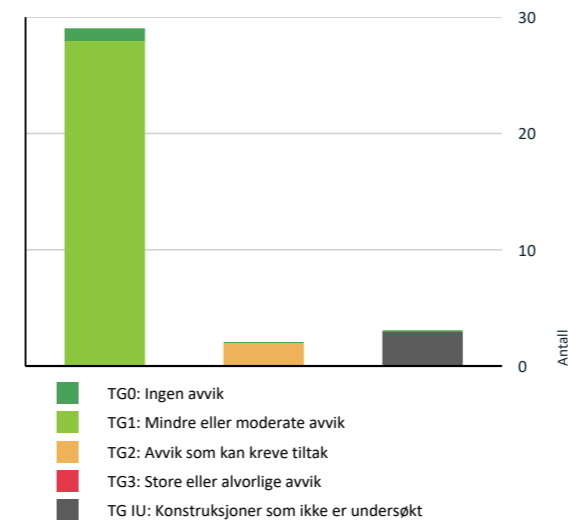
Side: 7 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekräftelsen 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 befaringdagen.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 8 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM 


Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM 

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2025

UTVENDIG

1 TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar:

Gesimshøyden er ca 6 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Høyde opp til taket og mangel på stigeigger medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere taktekking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adkomst kan etableres.

1 TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Kommentar:

Ved tilfeldig kontroll ble det avdekket musebånd og luftespalte mellom trepanel og bakenforliggende konstruksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

På deler av fasaden, ved terrassen og inngangspartiet, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen og terrenget. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med sideglassfelt.

Skyvedørs terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og fellesområder.

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Kommentar;

1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger fra laserens utgangspunkt. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2 etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i hovedsoverrommet og soverommet nærmest badet. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger fra laserens utgangspunkt. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 8 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps bløndebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2025.

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 befaring og enkle målinger

1.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av flislagt gulv ved terskelen og frem til nedsenket område er 15 mm (avstand ca 120 cm) Lokalt fall i dusjonen. Total nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist er ca 45 mm. Lokalt fall i dusjonen.

1.ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i og over slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er fra 2025 og fremstår som nytt, med normalt god utførelse og uten registrerte symptomer på fuktskader eller utførelsesmessige avvik ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som ga mistanke om skjult fukt eller lekkasje, verken visuelt eller ved utførte fuktindikasjoner på tilgjengelige overflater.

På bakgrunn av våtrommets alder, ferdigattest for boligen (uavhengig kontroll skal være utført) og manglende indikasjoner på skade eller svikt, er hulltaking vurdert som unødvendig i dette tilfellet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2. Vurderingen er også gjort med bakgrunn i at våtrommet fortsatt er innenfor normal reklamasjons-/garantiperiode for nyere arbeider.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2025.

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 befaring og enkle målinger

2. ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 13 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av feielisten (oppbrett av membran bak er synlig) til toppen av slukristen er 45 mm. Lokalt fall i dusjonen.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring, samt bak feielisten. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.



2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 14 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er fra 2025 og fremstår som nytt, med normalt god utførelse og uten registrerte symptomer på fuktskader eller utførelsesmessige avvik ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som ga mistanke om skjult fukt eller lekkasje, verken visuelt eller ved utførte fuktindikasjoner på tilgjengelige overflater.

På bakgrunn av våtrommets alder, ferdigattest for boligen (uavhengig kontroll skal være utført) og manglende indikasjoner på skade eller svikt, er hulltaking vurdert som unødvendig i dette tilfellet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2. Vurderingen er også gjort med bakgrunn i at våtrommet fortsatt er innenfor normal reklamasjons-/garantiperiode for nyere arbeider.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 15 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i boden under trappen. Inntak, vannmåler og stoppekran i skapet. Overløp fra skapet til tilstøtende rom med sluk.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll av lett tilgjengelige filtre i ventilasjonsanlegget ble det registrert synlig smuss og støvansamlinger. Dette tyder på at filterne ikke er skiftet på en stund. Filterne er aldri skiftet av eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette eller skitne filtre gir redusert luftgjennomstrømning og dårligere ventilasjon i boligen. Dette kan føre til dårligere inneklima og at fukt og lukt ikke transporteres bort som forutsatt. Det anbefales å skifte filterne og etablere jevnlig vedlikehold, normalt 1–2 ganger per år avhengig av bruk og anleggstype.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på badet i 1. etasje.

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 16 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i badet i 1.etasje. Vannbåren varme med gulvarme i rommene; Entre/gang, bad/wc, stue, kjøkken og bod under trappen i 1.etasje. Vannbåren varme i gulvet på badet i 2.etasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Nytt i 2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Alle arbeider utført i 2025 i forbindelse med byggingen. Jeg har hatt elektriker til å koble koketoppen i tillegg.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 17 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja

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?
Nei

Generell kommentar

Basert på at anlegget er fra 2025, det foreligger samsvarserklæring og det ikke er gjort observasjoner med særlig negativt fortegn, er det ikke vurdert nødvendig med en utvidet kontroll av anlegget, men undertegnede er ikke el-fagmann og en egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt, da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 18 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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. Terrengen 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.

Kommentar;
Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

10.1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonspærre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 19 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
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

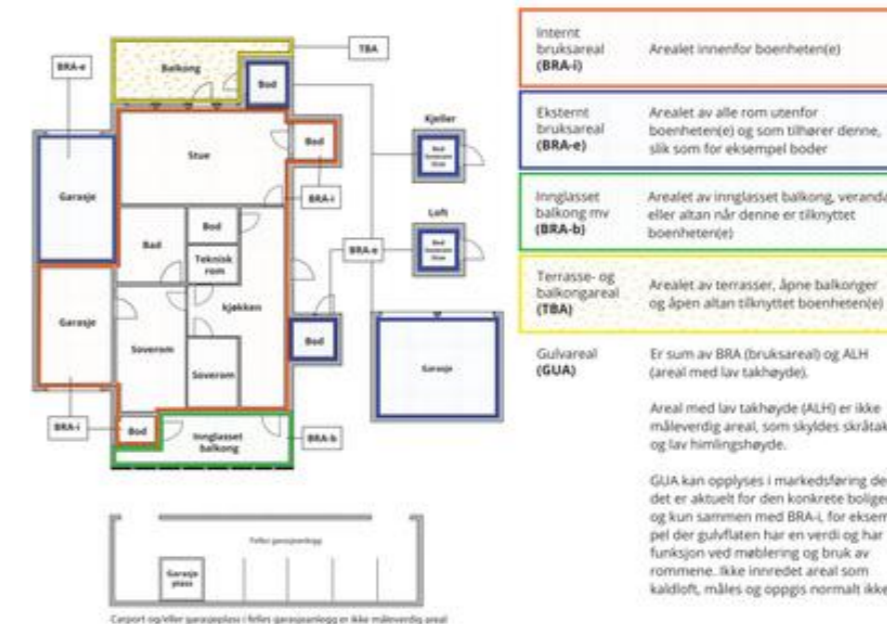
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkynndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 20 av 26

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	51	2		53	26
2.Etasje	47			47	
Etasje		3		3	
SUM	98	5			26
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, kott	Bod	
2.Etasje	Hall m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom		
Etasje		Bod bak garasjeplassen	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Presisering av tegninger;
Det foreligger salgs og arbeidstegninger. Disse er ikke stemplet av kommunen.

Kottet under trappen i 1.etasje fremkommer ikke på tegninger. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadpliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: -Det er satt inn hvitevarer på kjøkkenet. Herunder tilhørende elektrisk og VVS.

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Alison Leigh Forman	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	2916		12	91 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogholtet 3

Hjemmelshaver

Forman Alison Leigh, Sørensen Hege

Boligselskap

Puddertoppen
Boligsameie

Felles formue

Kr. 13 806 31.12.2025

Forretningsfører

BORI BBL Tlf: 63890200,
firmapost@bori.no,

Organisasjonsnr

934347781

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Det nye feltet Puddertoppen har en meget attraktiv beliggenhet øverst i Snøbyen (tidligere Lørenskog Stasjonsby), tilbaketrukket og likevel sentralt, med gode sol -og utsiktsforhold. Boligfeltet blir perfekt tilpasset moderne barnefamilier, med trygge oppvekstvilkår og rammer for de yngste. Store og fine fellesområder med lekeplasser for barna, og nærmest bilfritt miljø nærmest boligene. Fra boligen er det gangavstand til det meste som togstasjon, buss, skoler og barnehager. Luhr barneskole ligger kun 6-7 min unna boligen og Wang Ung er lokalisert på SNØ. Ungdomsskole både ved Fjellsrud og Kjenn, begge innen sykkelavstand. Det er 3 barnehager innenfor 10 minutters gange; Steinerud, Margaretaia og Framtia. (Det er opparbeidet sti/grusvei fra rekkehusfeltet og ned til skole/barnehage slik at man trenger ikke gå langs kjøreveien). I tillegg er det flere idrettsfasiliteter i nærområdet, så vel som flere flotte rekreasjonsområder. Kort vei ned til Langvannets idyll med flere badeplasser og flott, anlagt tursti rundt vannet. På vinterstid er det islagt med gode skøytemuligheter for både store og små. Det er kun litt over 5 minutter på sykkel til verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

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

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei, hellelagt område ved inngangspartiet, terrasseplattning, gressplen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	14.03.2024	Plan og fasader	Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse	11.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	08.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	13.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	28.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	27.05.2025	Installasjon i ny bolig rekkehus	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Udaterte plantegninger benyttet ved salget.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 omsluttede 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 25 av 26

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EF1147>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2916
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1888

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 26 av 26

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skogholtet 3	Skogholtet 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15.09.2025

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.

Jeg har boet i boligen hele tiden og stadigvæk bor her.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 5168973

Informasjon om selger

Selger

Forman, Alison Leigh

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Dusjdor kniker og er løs i bunnen, venstre dør på bad i først etasje. Det bleivet rettet op på med det sammen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En lille sprekk i veggen opp til taket på kjøkkenet, den vurderes på ettårsbefaringen den 19. august mellom 12.00-13.00.

- 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei

- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja Nei

- 27 Er det utført radonmåling?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- 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

Side 4

**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 61296314

Egenerklæringskjema

Name	Date
Alison Leigh Forman	2026-05-12

Identification

 Alison Leigh Forman

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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Alison Leigh Forman

12/05-2026
20:16:25BankID OIDC
High**VEDTEKTER****for**Puddertoppen Boligsameie ,
(org. nr. under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, dato 27.09.2024.

1. Navn**1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Puddertoppen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.09.2024.

Sameiet består av 18 rekkehus fordelt på 4 bygg med frittliggende garasje med 18 garasjeplasser. Hver seksjon har en garasjeplass og en parkeringsplass tilhørende sin seksjon. Sameiet ligger på gnr. 107, bnr. 2916 i Lørenskog kommune. Felles gjesteparkering, lekeplass og grønt områder, felles innkjøring og interne stikkveier.

Seksjonerte tilleggsdeler for seksjonene omfatter én utvendig sportsbod i tilknytning til garasjen, pluss en utvendig bod ved inngangspartiet, en garasjeplass i fellesanlegg, samt en parkeringsplass på terreng. Hvert rekkehus har egne hageparseller på hver side av rekkehuset som er seksjonert som tilleggsdel jfr seksjoneringsbegjæringen.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger/ terrasser). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Fordeling av kostnader gjøres i hovedsak med lik sum på hvert rekkehus, jfr. §5-1.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, mm. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Pallplassen Driftsforening, for Puddertoppen Boligsameie og sameiet vil bli belastet med medlemskontigent for felles drift av gnr. 107, bnr. 2918 (Ballplass, interne stikkveier, mm). Kostnadene fordeles med lik sum på alle boenheter på Pallplassen og Puddertoppen, og vil bli fakturert til sameiet 1-2 ganger pr. år. Det er styret i Pallplassen Driftsforening som driver gnr. 107 og bnr. 2918 jfr. velforeningens vedtekter. Styret i Pallplassen driftsforening består av representanter fra alle boligsameiene på Pallplassen, gnr. 107, bnr. 2915 og bnr. 2917 og alle senere fradelte parseller. Puddertoppen Boligsameie har ikke styreplass i driftsforeningen.

Gnr. 107 og bnr.630 har evigvarende vederlagsfri bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 107, bnr. 2916 i henhold til tinglyst erklæring.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnløtelser eller andre forhold til sameiet.

(3) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

To av plassene på terreng er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av denne plassen.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser).

Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte til HC-plass. Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Alle kostnader vedrørende lader til el-bil eller lignende, belastes den som krever bytte.

Hvis HC-plassen er gjesteparkeringsplass, må den som krever bytte gi sameiet disposisjonsrett til plassen som disponeres av seksjonen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Det er foreløpig ikke bestemt løsning, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning. Hvis det blir valgt en leverandør er seksjonseiere som skal ha el-bil lader, forpliktet til å benytte ladere av samme type og fabrikat som er tilpasset sameiet, slik at funksjonalitet blir lik for hele sameiet.

Ladestasjoner for el-biler tilbys som tilvalg av utbygger. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

2-4 Rettslig råderett over garasje

Det medfølger en garasjeplass og en biloppstillingsplass ved salg av rekkehusene, garasjen eller biloppstillingsplassen medfølger ved salg og kan ikke selges separat fra seksjonen.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Rekkehusene har vedlikeholdsplikt på seksjonerte uteareal. Hekker som plantes skal ikke bli høyere enn 2 meter. Trær som plantes kan ikke bli høyere enn 3 meter og kan ikke plantes inntil vegg, eller i grensen til naboen. Det er seksjonseier som har ansvar for at trær og hekker klippes. Styret kan pålegge seksjonseier å klippe/trimme hekk og trær for seksjonseiers regning.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, varmtvannsbereeder, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg.

(4) Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for egen brannsikring, som skifte av batteri/brannvarslere, skifte av pulverapparat mm. Det vil bli installert brannsikring av utbygger etter gjeldene lov og forskrift. Brannutstyr skal ikke fjernes fra seksjonen, og strøm til brannvarslere skal ikke kobles fra.

(5) Seksjonseiere har fullt vedlikeholdsansvar for eget lukket anlegg for vannbårenvarme inkl. varmtvannsbereeder, elkassett, mm.

(6) Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar av garasjeport og portåpner. Portåpner bestilles enten av styret eller av seksjonseiere selv fra leverandør.

(7) Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for terrassegulv.

(8) Seksjonseiere har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseiere skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(9) Seksjonseiere skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(10) Oppdager seksjonseiere skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(11) Seksjonseiere kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, yttervegger, levegger, blomsterkasser og panel, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av vannbåren varme og evt varmekabler.

(4) Seksjonseiere skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseiere eller annen bruker av seksjonen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Fargekode i sameiet er:

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen fordeles med lik sum på alle rekkehusene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene til den enkelte seksjonen etter forbruk eller BRA.

(2) Kostnader til tv/internett fordeles likt pr seksjon.

(3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles bygningsforsikring, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, medlemskontigent til Pallplassen driftsforening, tv-internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer, vedlikeholdskostnader osv. Kommunale avgifter faktureres enten direkte til hver seksjonseier eller igjennom felleskostnadene og fordeles etter nytte, avhengig av kommunens faktureringsrutiner.

(4) Strømförbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.

(5) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles med lik sum på alle seksjonene.

(6) Det kreves inn en fast sum pr mnd til fremtidig beising og vedlikehold, dette skal settes på egen vedlikeholdskonto. Utbygger fastsetter sum fra oppstart.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer. Utbygger konstituerer sameiet før innflytting og sitter i styret inntil nytt beboerstyre er valgt.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet**8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptreder ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Utbygger kan inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, forsikring, drift ol. Utbygger vil inngå bindende avtale med leverandør av kabel-tv og internett.

Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle seksjoner er ferdigstilt.

Denne § kan slettes uten 2/3 flertall av årsmøte når utbygger har overlevert alle seksjonene i sameiet.



Dark Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
22/9665- 66

Deres referanse:

Dato:
08.12.2025

Ferdigattest - Rekkehus

Adresse	Gnr./bnr./fnr./snr.	Bygning
Skogholtet 1 - 19	107/2916//	
Ansvarlig søker Follohus AS Haugenveien 1 1400 SKI	Tiltakshaver Selvaag Bolig Pallplassen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art:	Bygningstype: Rekkehus, Garasje ; uthus anneks til bolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 14.08.2025. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 05.12.2025.

Rammetillatelse for oppføring av 18 boliger i rekke med tilhørende garasjer ble gitt 20.06.2023 (dok. 22/9665-20)

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 ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes 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 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

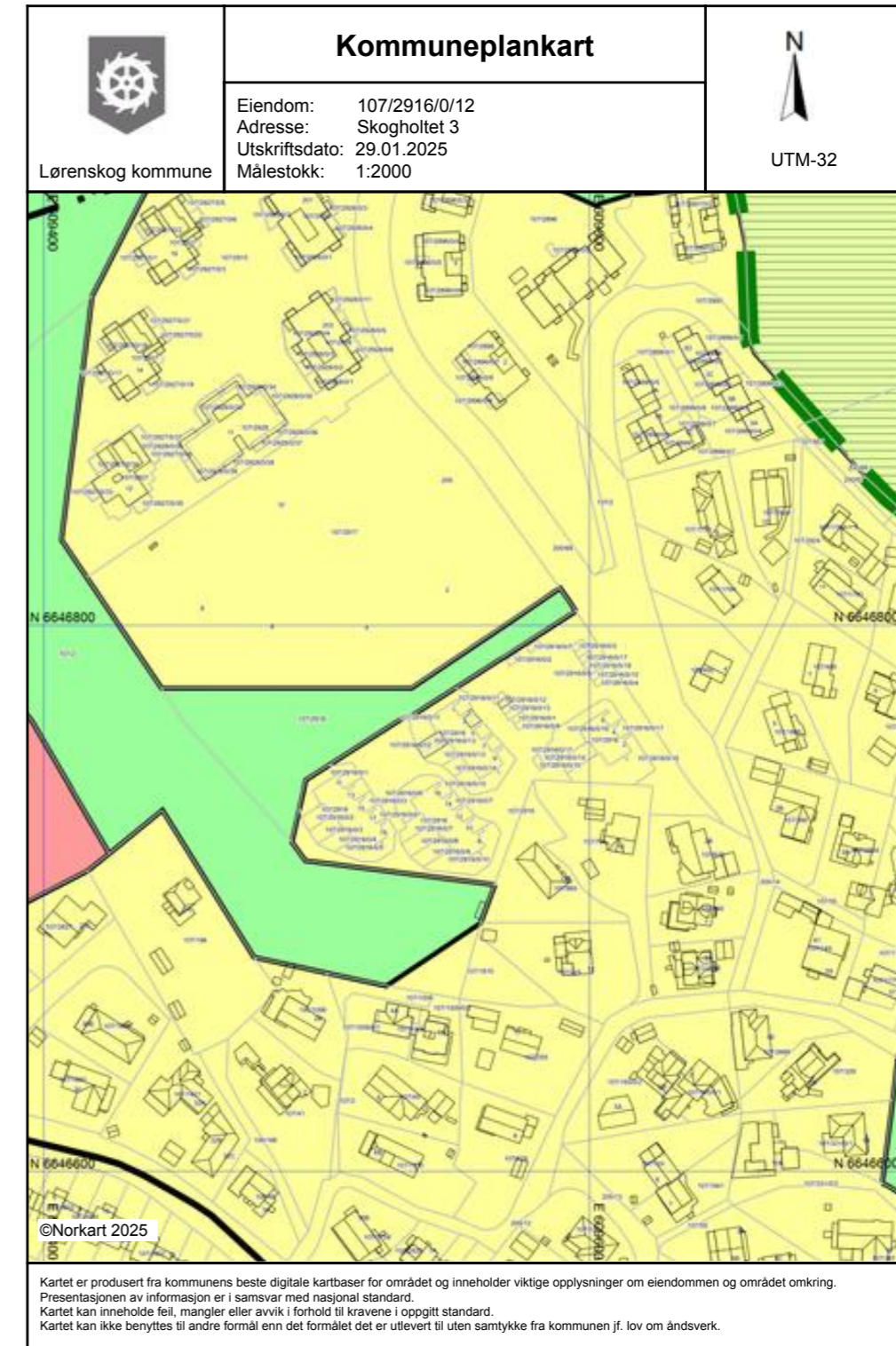
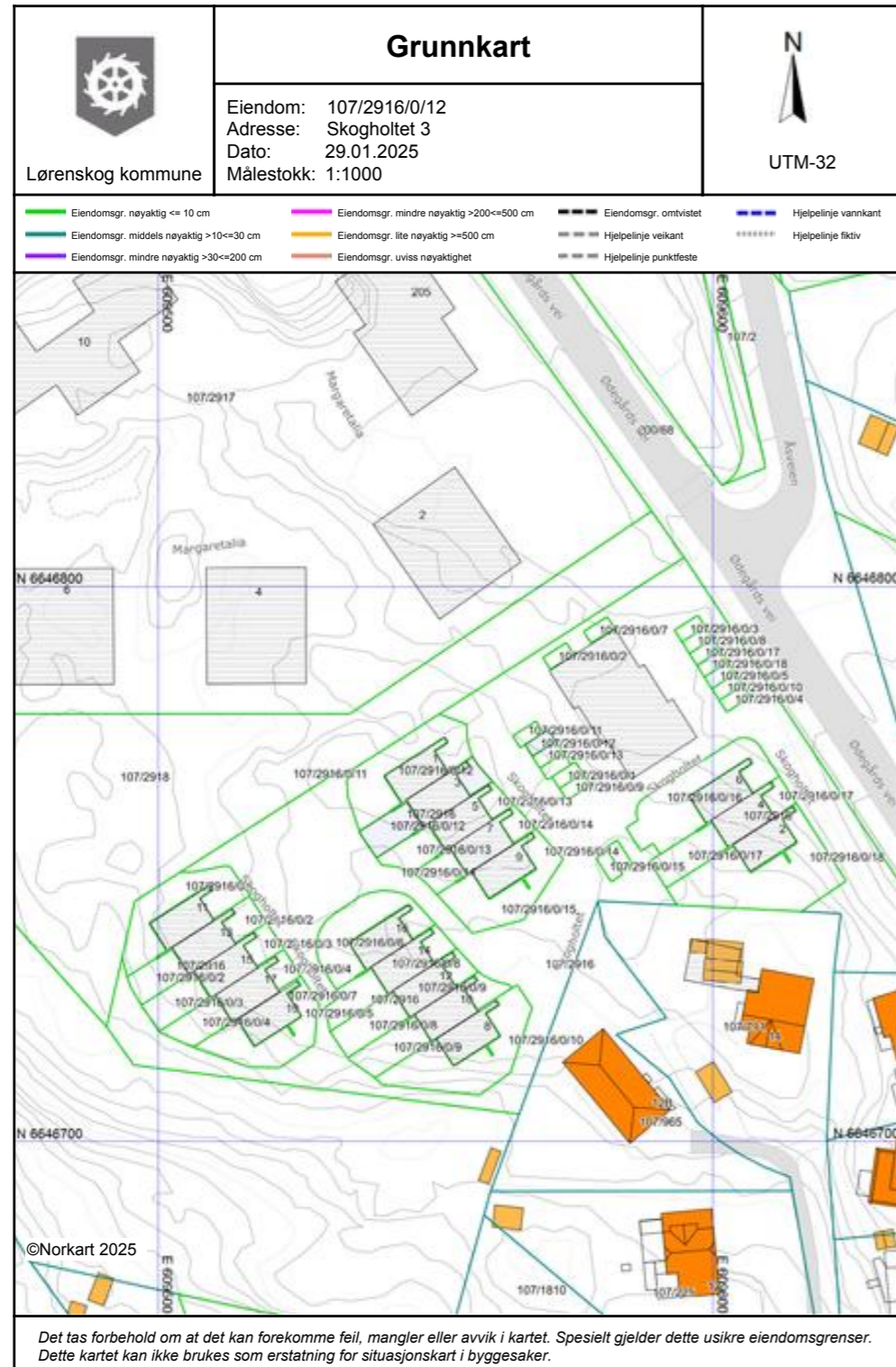
Kourosh Mastoury
fagsjef

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:
25/97867



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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

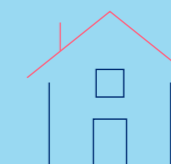
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skogholtet 3, 1470 LØRENSKOG. Gnr. 107, bnr. 2916, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260081
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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