

PROAKTIV

Påkostet enebolig i ettertraktet
og familievennlig område på
Vallerud

Godkjent hybel og
dobbelgarasje m/ innredet u.etg

GLENNEVEIEN 73





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

RASTA | VALLERUD

Stor, svært påkostet enebolig med godkjent hybel, dobbelgarasje
m/innredet kjeller & utsikt | Blindvei, rolig område.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Glenneveien 73, 1476 RASTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 99, bnr. 19, i RASTA kommune

Prisantydning: 9.700.000,-

Totalpris: 9.961.490,-

Kommunale avgifter: 28.041,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 6/4

BRA: 240 m²

BRA-i: 175 m²

Garasje/Parkering: Parkering i dobbelgarasje og flere biloppstillingsplasser på stor gårdsplass.

Tomt: 555.1 m²

Omkostninger: 261.490,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
52	56	60	64
Plantegninger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
71	138		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

FAMILIENS NYE HJEM?

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

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

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

Glennaveien 73 er en påkostet og innholdsrik enebolig på 240 m² BRA, fordelt på to plan med godkjent hybel i u.etg, store uteplasser med fin utsikt, samt dobbeltgarasje m/innredet u.etg. Betydelig oppusset i senere år, med skandinavisk stil og spesialtilpassede løsninger. Eneboligen ligger i et ettertraktet og familievennlig nabolag på Rasta, med kort vei til skole, barnehage, aktiviteter, servicetilbud og helårs turterreng.

Spesielt nevnes:
- Eksklusivt kjøkken med helintegrerte hvitevarer fra Drømmekjøkkenet (2025).
- Lekker fiskebeinsparkett i 1.etg.
- 2 delikat bad i hoveddel.
- Vannbåren varme, peis og varmepumpe.
- Godkjent hybel med egen inngang, stue/kjøkken, soverom og bad.
- Stor gårdsplass og dobbeltgarasje m/innredet u.etg.
- Solrike uteplasser på ca. 61 kvm, og fin utsikt.

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!



LØRENSKOG | RASTA

Kommune: RASTA / Område: Rasta - Vallerud

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

Eiendommen i Glenneveien 73 ligger i et svært attraktivt boligområde for familier, innerst i blindvei. Plasseringen gir lite støy og skjermede omgivelser rundt eiendommen. Fra boligen er det kort og trygg avstand til Benterud barnehage og skole, buss, butikker, samt kun 10 minutters gangavstand til oppgraderte Triaden.

Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter eller Lørenskog storsenter Triaden - senter med godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. Fra boligen bruker du ca. 15 minutter å gå ned til Triaden. Dersom du ikke finner det du trenger på disse sentrene, ligger Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter ca. 10 minutters kjøring unna.

I motsatt ende av Skårersletta finner du Lørenskog Hus. Dette er



OFFENTLIG TRANSPORT

 Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	4 min  0.4 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	9 min  4.6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  16.4 km
 Oslo Gardermoen	31 min 

DAGLIGVARE

Joker Vestparken Søndagsåpent	9 min  0.7 km
Meny Triaden	9 min 

VARER/TJENESTER

 Triaden Lørenskog Storsenter	8 min 
 Triaden Apotek	8 min 

SPORT

 Vallerud Ballspill	7 min  0.7 km
 Triaden sportssenter Squash	8 min  0.7 km
 Sporty 60+	8 min 
 SATS Triaden	8 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Lørenskog kommune Benterud Skol...	6 min 
 Søster Mathildes Gate	7 min 



kommunens kulturhus som stod ferdig i 2011. Her arrangeres konserter, forestillinger/show, kurs/konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter m.m. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro senter som også er et meget moderne kjøpesenter med alt av servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter. Her finner du flere av de store, etablerte kleskjedene, sportsbutikker, møbelbutikker, interiørbutikker, restauranter,

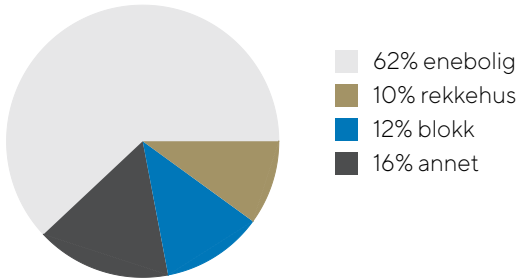
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

caféer etc.

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

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

BOLIGMASSE



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

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

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	11 min 0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	7 min 3 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3.2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min 5.2 km

BARNEHAGER

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0-...) 36 barn	5 min 0.5 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.5 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.8 km



Skoler og barnehage:
Området er trygt og passer ypperlig for barnefamilier. Det er kort vei til flere skoler i alle trinn og flere barnehager, både kommunale og private. Umiddelbar nærhet til Benterud skole og Benterud barnehage. Takt og Tone barnehage, Åsheimskog FUS barnehage og Rasta barnehage ligger også i nabolaget. Videre er det er kort sykkelavstand til Rudolf Steinerskole og Rasta skole. Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende.

Løkenåsen ungdomsskole stod ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna eller ca. 25 minutters gange fra boligen. Mailand og Lørenskog vgs. tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media.

Offentlig kommunikasjon:
For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 6-7 minutters kjøretur unna. Ekspressbuss mot Oslo stopper i Gamleveien, 5-6 min gange fra huset. Det er også nyere bussterminal på Solheim.

Bebyggelse
Populært og meget familievennlig boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

UTSIKT FRA UTEPLASSEN



PÅKOSTET ENEBOLIG
MED HYBEL,
DOBBELTGARASJE
M/INNREDET U.ETG,
SOLRIKE UTEPLASSER OG
UTSIKT



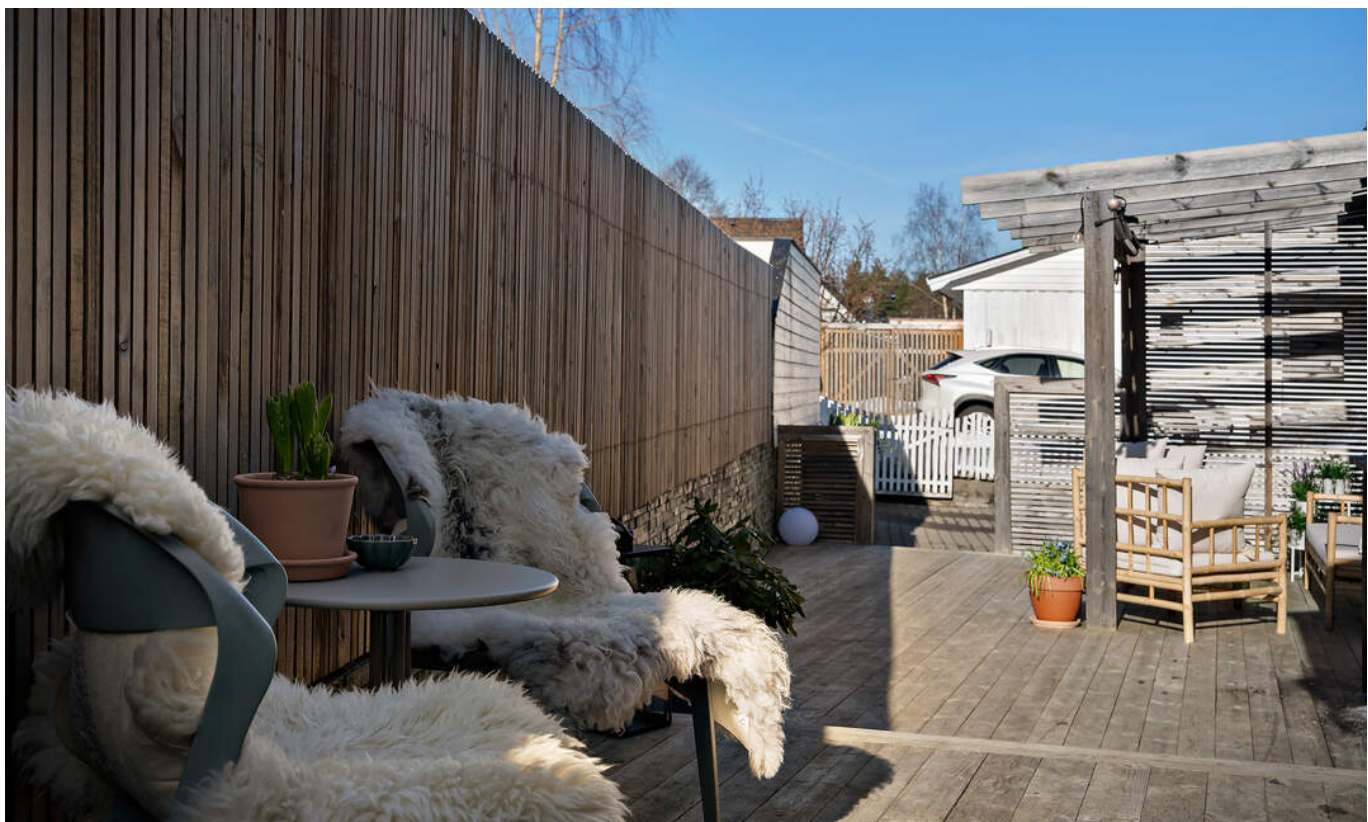






FLOTTE UTEPLASSER
PÅ BEGGE SIDER AV
HUSET, USJENERT OG
MED MYE SOL OG FIN
UTSIKT

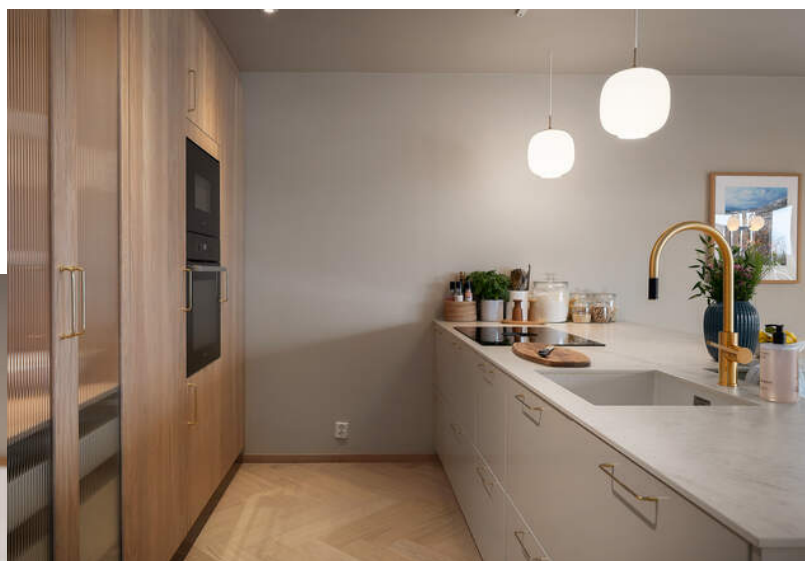




HALLEN GIR ET SOLID
FØRSTEINNTRYKK AV DEN
GODE STANDARDEN SOM
MØTER DEG I HUSET -
VELKOMMEN INN!





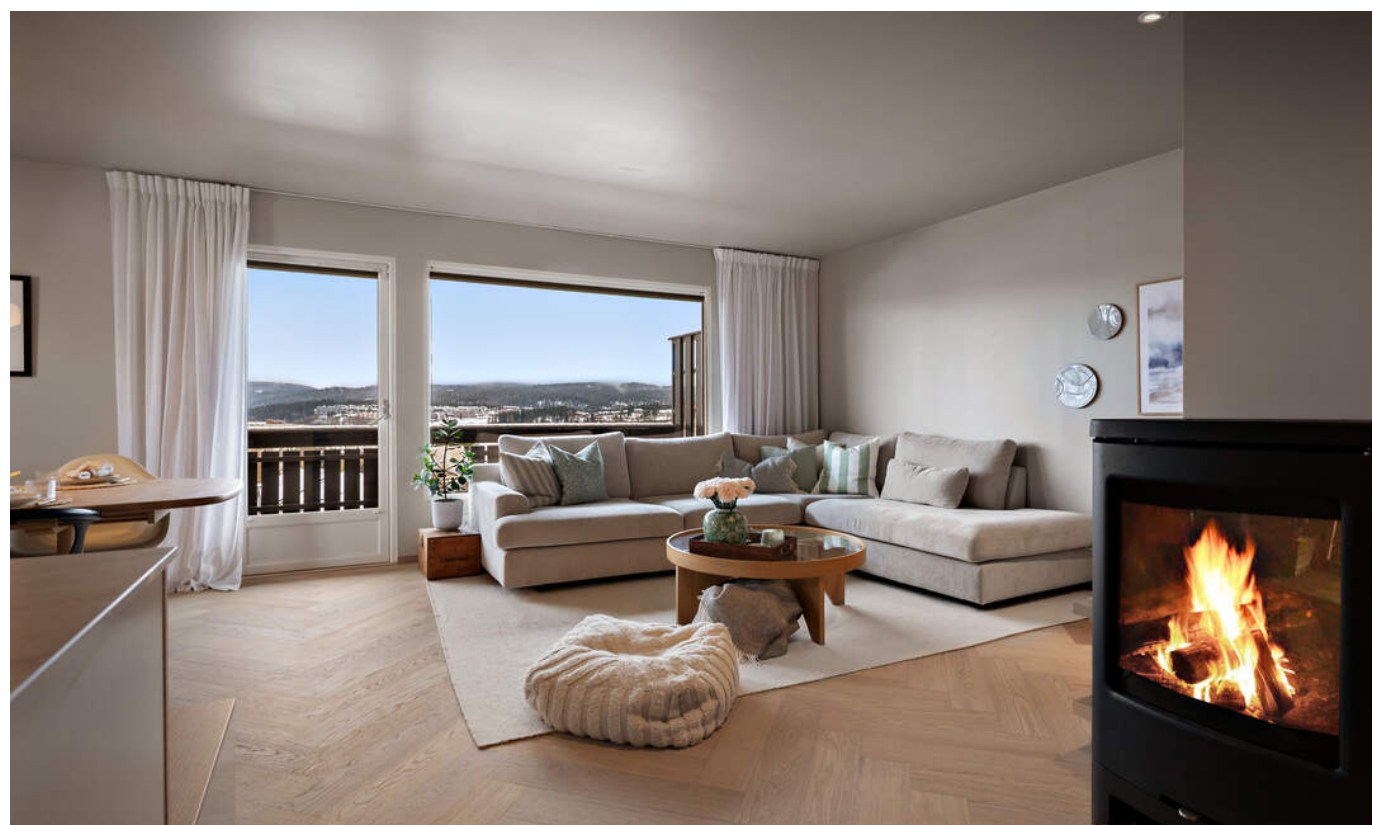


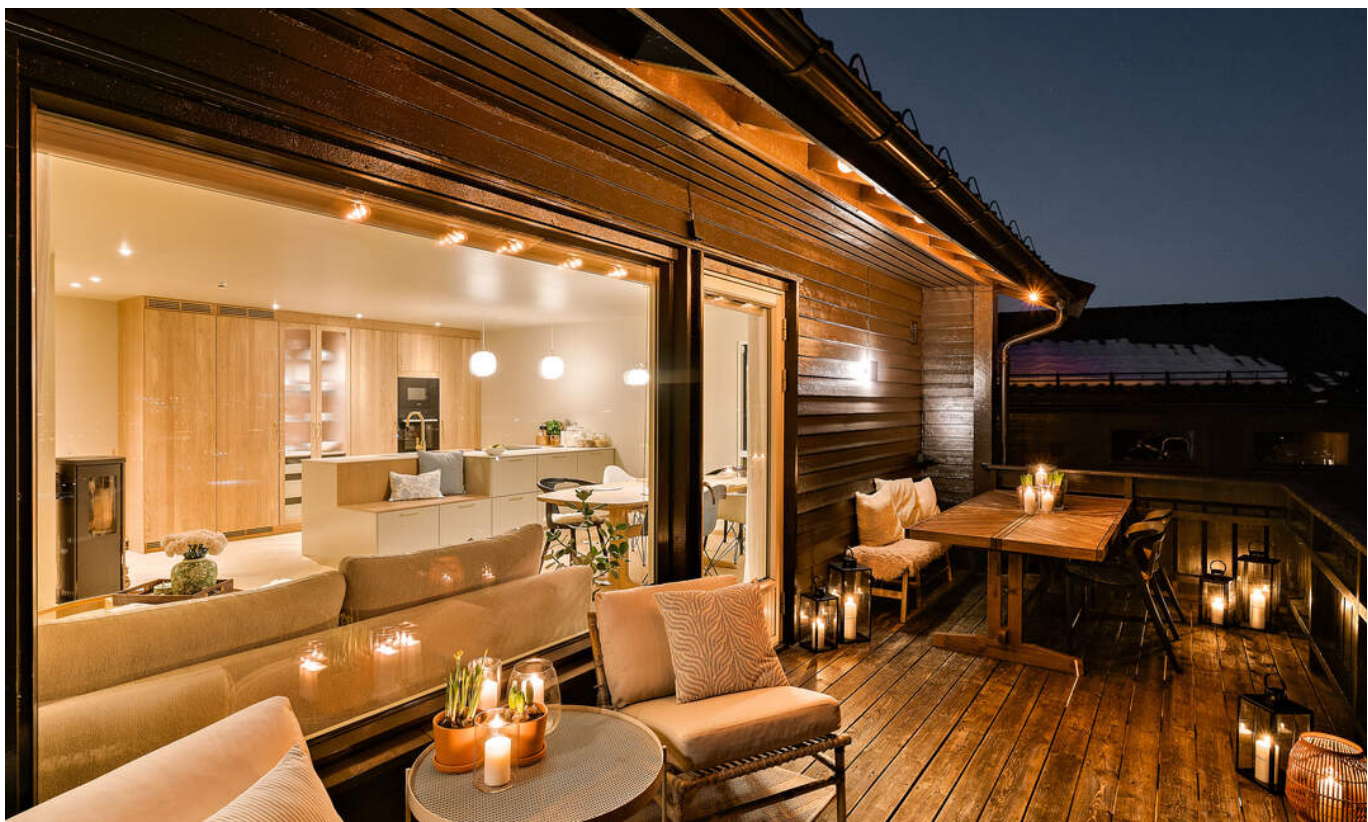
Boligen har et meget lekkert og påkostet kjøkken fra Drømmekjøkkenet, som var nytt i 2025. Kjøkkenet er fint tilpasser rommet med åpen og luftig løsning, og har helintegrerte hvitevarer og tilpasset løsninger for best brukervennlighet.



ET ÅPENT OG SOSIALT
ALLROM SOM BLIR
DEN NATURLIGE
SAMLINGSPLASSEN I
HUSET









TO LEKRE BAD

Badene i huset ble pusset opp i 2020 og 2021, og har delikat utførelse og god stnadard. Det er ett bad i hver etasje, begge med oppbevaringsplass, toalett og dusj.





BAD/VASKEROM MED
GJENNOMTENKT
DESIGN OG
FUNKSJONELL
LØSNING



TRE FINE SOVEROM I HOVEDDELEN

Boligen har to soverom i 1. etasje, og ett soverom i u.etg. Alle rommene har god plass til nødvendig møblement.







GANG/KJELLERSTUE

I underetasjen er det gang med adkomst til ett soverom, bad/vaskerom og tilkomst til hybel.



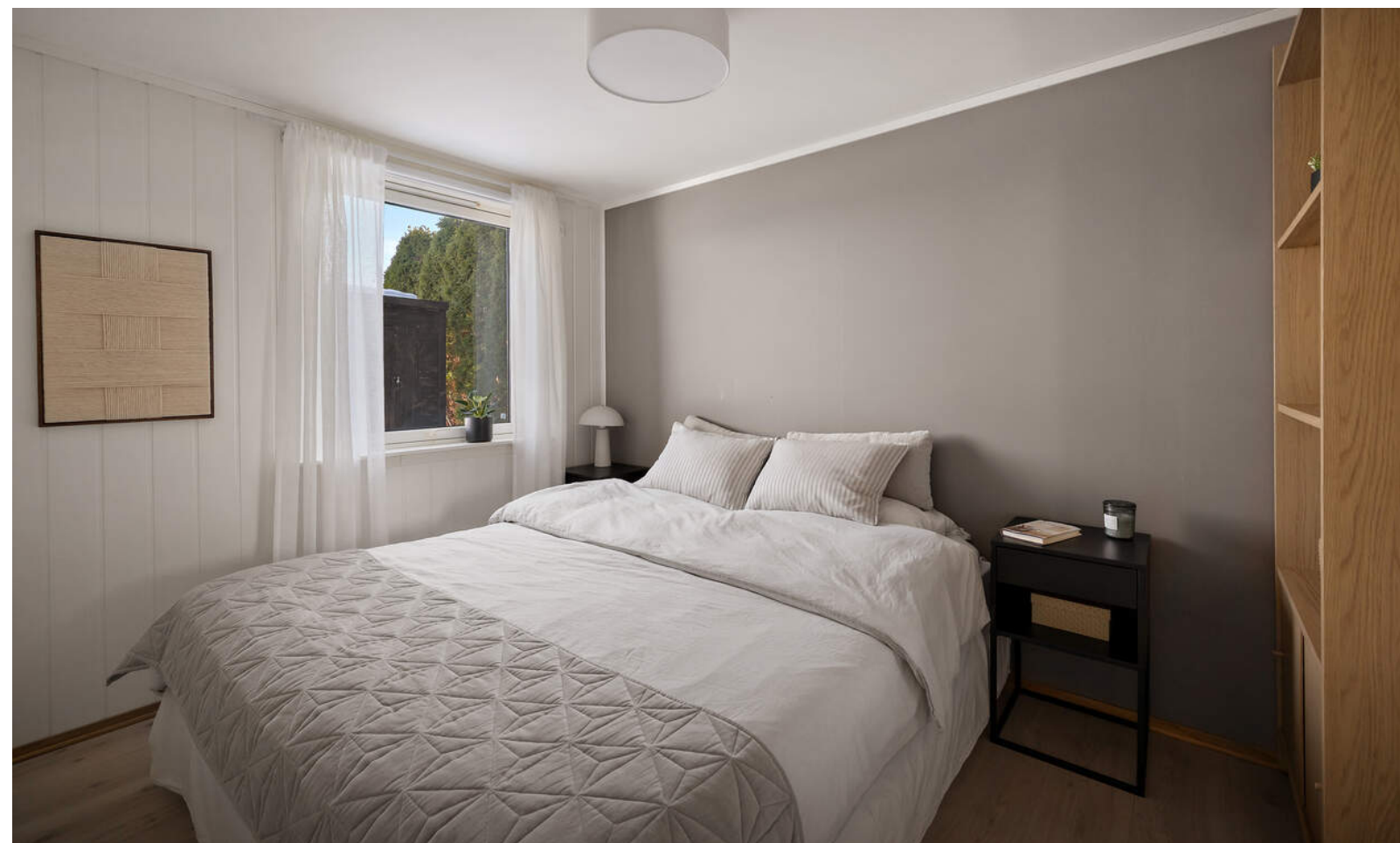
Et fint sted å etablere hjemmekontoret, tilbaketrukket fra resten av huset.





GODKJENT HYBEL I U.ETG

I deler av underetasjen er det etablert godkjent hybel med egen inngang og tilknyttet uteplass, samt gjennomgang fra hoveddelen. Hybelen har fin løsning med stue og kjøkken i åpent rom, tilknyttet soverom, og hall med adkomst til eget bad og lagringsbod.



HYBELEN HAR EGEN
INNGANG OG
TILKNYTTET UTEPLASS



DOBBELGARASJE M/ INNREDET U.ETG

I tillegg til god plass til biler i garasjen er det et brukervennlig hobbyrom i underetasjen. Ikke godkjent for varig opphold, men ypperlig for bursdager, spillkvelder, treningsrom m.m.





GARASJE MED INNREDET U.ETG

I tillegg til eneboligen er det dobbeltgarasje med plass til parkering av biler i 1. etasje, og innredet underetasje med hobbyrom. Rommet er i dag utstyrt med stue/kjøkkenløsning, og har varme via varmepumpe.

Rommet er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.



ET ETTERTRAKTET
NABOLAG PÅ
RASTA/VALLERUD, MED
KORT VEI TIL ALT DU
BEHØVER I HVERDAGEN



PLANTEGNINGER

1. ETASJE



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.



VELKOMMEN TIL GLENNEVEIEN 73

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og flere biloppstillingsplasser på stor gårdsplass.

Tomtestørrelse

555 m²

Beskrivelse av tomt

Den største uteplassen ligger i tilknytning til inngangspartiet, og har en størrelse på hele 43 kvm. Her kan du sitte skjermet og uforstyrret på en lun terrasse som er innrammet med gjerde. Det er også etablert pergola som gir naturlig sone for møblement. Uteområdet vender mot vest, noe som gir gode solforhold til sen kveld. Et flott sted å nyte sommeren med venner på besøk.

Fra stue og kjøkken i hovedetasjen kommer du ut til terrasse med flott utsikt over nabolaget. Terrassen er på ca. 18 kvm og vender mot øst, noe som gir fin morgensol til dagens første kaffekopp. Uteplassen er delvis overbygd og har rekkverk og dekke i tre, og har plass til spisebord og grill, med naturlig tilknytning til kjøkkenet innendørs.

Det er ytterligere en uteplass tilknyttet hybelen som ligger i underetasjen. Uteplassen her er overbygd av terrassen over og har steinlagt dekke med plass til sittegruppe, grill og hyggelig beplantning. Inngjerdet hage med plass til lek, og adkomst til utebod med god lagringsplass. Det gjøres oppmerksom på at hagen er stedvis gravd opp grunnet fremføring av ny hovedledning (strøm). Entreprenør vil så gressfrø når været tillater det.

Gårdsplassen er belagt med stein og har god plass til flere biler. Dobbeltgarasje over to plan med elektrisk port. I underetasjen av dobbeltgarasjen er det innredet rom med stue/kjøkken (ikke godkjent for varig opphold).

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: 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.

Boligen har fått følgende TG2:

- Takkonstruksjon/loft: Undertaket er misfarget. Det var tegn/symptomer på feil utførelse på befaringsdagen i form av svertesopp på rupanel stedvis.

- Små kjellervinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt gjennom rommene i begge etasjer. Det er målt opp til 17 mm nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i boligene.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluke i underetasjen med manglende ildfast plate/materiale under. Ingen kompensierende tiltak som sotlukestein e.l.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gjelder 2 stk soveromsdører i 1.etasje. Disse henger noe og subber/tar lett i terskler.
- Bad 1.etg - overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad 1.etg - sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Bad 1.etg - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Bad hybel - overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Bad hybel - overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Slukristen på hovedsluket er løs.
- Bad hybel - sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Bad hybel - Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert at gulvmontert toalett beveger seg noe ved belastning. Dette indikerer at innfestingen mot gulv ikke er tilstrekkelig.
- Bad hybel - ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad/vaskerom u.etg - overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad/vaskerom u.etg - sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Kjøkken hybel - overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitastegrad. Gjelder særlig over/bak bak landebatteriet til servanten og over koketoppen.
- Eldre vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Oljetank: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert, tømt eller fylt med masser.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendige trapper.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Elektrisk anlegg.
- Terrengforhold.

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (Det er gitt opplysninger om at taktekkingen ble skiftet av tidligere eier rundt 2006). Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere montert på takflater. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Musebørster/musesikring observert. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting i gavler og gesimser. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med diverse datering. Produksjonsår registrert er 2001, 2010 og 2020. Bygningen har 2 x malte hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdørene er datert 2001 og balkongdøren er datert 2010. Terrasse i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje. Terrasseplattning i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra inngangspartiet og gårdsplassen. Utvendige tretrapper med adkomst mellom 1.etasje og underetasjen, samt til underetasjen på garasjen.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeling og stoppekraner på fordelerstokkene. Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt av plast.

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i underetasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrommene og begge kjøkken. Tilluft via klaffventiler på yttervegger og i vinduer.

Boligen har vannbårent varmeanlegg fra ca. 2012, med varmepumpe utvendig og varmesentralen i teknisk rom.

Anlegget forsyner både radiatorer og vannbåren gulvvarme.

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent.

Automatsikringer i skapet i underetasjen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent.

Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Mandag, 23. februar 2026)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- Det var oppdaget noe fukt inne i kjeller på garasje i 2018. Fuktsperre på utsiden av grunnmur ble reparert. Saken ble meldt til forsikring som gjorde målinger og det ble ikke ansett som nødvendig å gjøre fler utbedringer eller utskiftinger. Ikke sett noe fukt siden. Litt fuktgjennomslag på grunnmur i hjørnet på gulv inne i bod, informert om fra tidligere eier, men ikke observert dette selv siden overtagelse i 2018.
7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
- Det ble informert av tidligere eier at det var fuktintrengning i bod i grunnmursvegg vendt mot vest observert i 1997. Det ble da lagt ny drenering på vegg mot vest og nord, samt at grunnmuren ble slemmet. Ikke observert fuktintrengning etter dette.
14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- Det ligger en oljetank utenfor vestsiden av huset. Denne er tømt for olje, men ikke sanert. Kommunen er muntlig varslet hvor det ble gitt beskjed fra kommunen om at ingen videre tiltak nødvendig.
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ildsted er flyttet på eksisterende pipe. Peis ovn er skiftet i 2025, arbeid utført av Peismontør 1 AS. Brann og redningsvesen har hatt inspeksjon i 2025, 2 observasjoner ang tidligere føringer til pipe er under utbedring og fagpersonell (Peismontør 1) er bestilt.

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

Arbeid beskrevet under kapittel våtrom og elektrisitet.

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

Gjerdet på nordsiden av tomta trenger vedlikehold, en mindre del av gjerdet har bruktet pga snø.

Moderniseringer og påkostninger

2025 - Oppgradert elektrisk anlegg.

2025 - Nytt kjøkken 2025 (Drømmekjøkkenet), inkl vann, avløp, strøm til alle forbrukere og teknisk, water guard, komfyrvakt. Montert ny frostsikker vannuttaket for varmt og kaldt vann. Utført av Memo elektro.

2025 - Nytt TKS skap og inntakskabel. Samt nytt strekk fra TKS skap til sikringsskap 2025. Utført av Elvia + Memo Elektro.

2025 - Ett nytt kjellervindu og ett nytt stuevindu. Gjennomført av kompetent personell og rådført med faglært. Skiftet kledning, vind-sperre og isolasjon i berørt område. Utført av egeninnsats.

2025 - Service på varmeanlegg.

2025 - Lagt nye varmefolie til gulvvarme i gang og satt opp ny termostat. Utført av Memo Elektro.

2025 - Drenering foran garasje rensed og rør spylt, flushet og kontrollert. Utført av egeninnsats.

2025 - Skiftet kondensator og mykstarter i varmepumpe 2025. Utført av Kuldemontørene AS.

2024 - All kledning på bolig og garasje er malt 3 lag. Grunnmur på bolig og garasje er behandlet med murfiller og malt. Utført av egeninnsats.

2021 - Pusset opp bad/vaskerom i u.etg i hoveddel. Lagt opp fordelerskap med alt av rør og sluk. Lagt opp vannbåren varme på bad og gang. Lagt opp nye soil rør. Flyttet stoppe kran og skiftet div rør. Koblet til dusj, servant, toalett. Utført av Stor-Oslos VVS AS.

2021 - Satt opp vegger, isolert, satt opp våtromsplater, mansjetter, smøremembran, Jotun våtrom malesystem, støpt gulv, fliser, avtrekksvifte. Utført av egeninnsats.

2021 - Tilkoblet lys og stikk på bad i kjeller samt soverom. Gjennomført av kompetent personell, med rådføring fra faglærte. Utført av egeninnsats.

2021 - Tilkoblet vannbåren gulvvarme på nytt bad og kjeller. Satt opp trådløs styring av vannbåren varme. Montert utekran for kaldt og varmt vann. Utført av Stor-Oslo VVS.

2021 - Ny avtrekksvifte på bad 1st etasje. Utført av egeninnsats.

2021 - Skiftet pressostat i varmepumpe. Utført av Kuldemontørene AS.

2020 - Satt opp fordeler-skap og skiftet ut kobber rør til nye pex rør, med rør i rør system. Koblet til nye servant og blandebatteri for vask og dusj. Lagt mikrosement på eksisterende fliser. Utført av Fossum og Kristiansen AS / Rogaland Gulvservice AS.

2020 - Satt opp baderomsplater for å lage til nisje i dusj og hyller i bad. Satt opp baderoms skap på vegg. Skiftet avtrekksvifte.

2020 - Lagt opp nytt rør i rør system til bad i første etasje og kjøkken. Nytt fordeler skap. Tilkoblet dusj, servant på bad, toalett og blandebatteri kjøkken. Utført av Fossum og Kristiansen AS.

2019 - Skiftet en skadet takplate. Satt opp manglende snøfangere. Utført av egeninnsats.

2019 - Utbedringer på elektrisk anlegg gjort ihht. el-tilsynsrapport. Gjennomgang av kurser og lagd ny kurs fortegnelse. Tettet kabelgjennomförin i sikringsskap. Satt på isolerte tamper på samleskinne + side deksler. Byttet til jordet stikkontakt. Tilkoblet overspenningsvern til jording. Tilkoblet 6kvadrat jording til ny jordingskinne. Utført av GK Elektro.

2019 - Økt strømtilførsel ut i garasje til 32 Amp. Utført av GK Elektro.

2018 - Det hadde kommet vann fra snøsmelting bak knasteplate og inn i kjeller på garasje. Dette ble rapportert til forsikring som gjennomførte sjekk og målinger, det ble ikke funnet noe fukskader innvendig. Vannstopper på toppen av knasteplate ble reparert. Ingen fukt observert siden. Utført av egeninnsats.

2012 - Nytt varmesystem med kjele og luft til vann varmepumpe.

2012 - Fornyet til automatsikringer.

2010 - Undertak ble etterisolert.

2006 (ca) - Skiftet takteking og nedløp i regi av tidligere eier.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

1. etasje: Entré/hall m/trapp, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Underetasje: Entré, stue/kjøkken-tilleggsdel, soverom, gang, bad/wc-tilleggsdel, bod, trapperom, bod 2, og bad/wc/vaskerom hoveddel.

Balkong på ca. 18 kvm utenfor stue/kjøkken i 1.etg. Treterrasse v/inngangsparti i 1.etg på ca. 43 kvm.

Dobbeltgarasje o/to plan med innredet u.etg (ikke godkjent).

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

1. etasje
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 65 kvm
Total BRA: 154 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 61 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1.etasje:
Hall:
Boligens hall gir et godt førsteinntrykk og en smakebit på den høye standarden og de gjennomtenkte løsningene du møter i denne boligen. Ytterdøren har hendig kodelås fra Yale Doorman som forenkler hverdagen til hele familien. Alle overflater er slette og malt i lun fargetone, og på gulvet er det lagt lekker fiskebeinsparkett som understreker den moderne og nordiske stilen. Rommet er av god størrelse, og gir mulighet for flere praktiske oppbevaringsløsninger som knaggrekke, hyller, og ikke minst skjult lagring i garderobeskap som er plassbygd. Det kan også monteres ytterligere garderobeskap hvis ønskelig. I taket er det god belysning fra downlights og vinduet gir naturlig lysinnslipp. Nedfellbar luke med stige opp til loftet.

Boligens hovedetasje har familietilpasset og ettertraktet romløsning med stue, spiseplass og kjøkken i ett og samme rom. En fin løsning hvor sonene flyter sammen og skaper det perfekte oppholdsrommet - selve hjertet i huset. Det er lyst og luftig med rikelig med gulvplass som gjør det enkelt å møblere etter eget behov og stil. Egen sone med plass til avslappende sofagruppe og tv, samt naturlig plass til spisebord nærmest kjøkkenet. Peisovnen gir ekstra hygge og god oppvarming. Rommets overflater er malt i delikat fargetone og på gulvet er det fiskebeinsparkett. Naturlig lysinnslipp fra store vinduer på flere sider, flott utsikt over skogkledde åser med videre utgang til solrik uteplass med mulighet for spisebord og grill.

Kjøkkenet er påkostet og meget lekkert utført spesielt til denne boligen. Innredningen fra Drømmekjøkkenet var nytt i 2025. Åpen utførelse med høyskap langs veggen, stor og funksjonell øy med oppbevaring på to sider og plassbygd sitteplass. Et fint sted for barna å lese lekser når middagen tilberedes. Eikeskap i full høyde og slette skuffefronter i tidløs beigetone på kjøkkenøyen. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp med benkeventilator, mikro og stekeovn i fin arbeidshøyde, oppvaskmaskin samt både kjøleskap og fryseskap i full høyde. Det er underlimt oppvaskkum med tilknyttet ettgreps kran. Vannstoppsystem og komfyrvakt er installert.

Badet i hovedetasjen har fin plassering til soverommene og fremstår som meget innbydende med stilrent og tidløst uttrykk. Badet har vegger og gulv dekket med lys microsement, og malt himling med god belysning fra dimbare downlights som fremhever de rene linjene. Innredningen består av underskap og høyskap i varm eikeutførelse, med hel benkeplate og lekker skålservant og matchende kran. Over benken er det rundt speil med integrert lys. Videre er rommet også utstyrt med vegghengt toalett, innfelte hyller med plass til dekor, og innerst i rommet er det privat dusjnise med glassdør. Det er varme i gulvet. Badet ble oppgradert med microsement og ny innredning og utstyr i 2020. Badet konstruksjonsmessig er fra 2007.

Fra hallen kommer du til to fine soverom som i dag benyttes som soveplass for barna. Begge rommene har plass til å innrede med seng, nattbord, garderobeløsning og eventuelt skrivebord for lekselesingen. Rommene er malt i dype og lune fargetoner, har enstavs behagelig parkettgulv og fint lysinnslipp.

Underetasje:
Hoveddel:
I underetasjen ligger ytterligere et delikat bad med praktisk romløsning og moderne design. Badet ble oppgradert i 2021 og har terrazzo fliser på gulv og i dusjonen, og ellers malte flater i lyse og behagelige farger. I taket er det downlights som gir et godt lysmiljø. Mørk innredning skaper en fin kontrast til de ellers lyse flatene, og er komplementert med veggskap i naturmateriale. Det er montert skålservant og ettgreps blandebatteri, samt rundt speil med integrert lys. Videre har badet dusjnise med glassdør, og plassbygd skapløsning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel plassert bak skyvedør. Dette gir muligheten til å skjule tekniske installasjoner når det ikke er i bruk, samtidig som plassen utnyttes effektivt. Rommet har varme i gulvet og mekanisk avtrekk.

Videre inn i gangen ligger ett soverom på ca. 11 kvm tilhørende hoveddelen. Det er innvendig adkomst til hybel slik at den enkelt kan benyttes til eget bruk.

Godkjent hybel:
I deler av underetasjen er det etablert godkjent hybel med egen inngang og tilknyttet uteplass. Ikke utleid idag. Hybelen har fin løsning med stue og kjøkken i åpent rom, tilknyttet soverom og hall med adkomst til eget bad og lagringsbod.

Hybelen har ytterdør med kodelås. Innenfor døren møtes du av et lunt allrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Her er det plass til sofagruppe, medievegg og spisebord. Oppvarming via boligens vannbårne varmeanlegg

Kjøkkenet har hvit innredning med slette fronter, håndtak i rustfritt stål og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er plass til mikro og kjøleskap i egne nisjer.

Flislagt bad med gulvvarme, innredet med servantskap ned nedfelt servant, stort speil med tilknyttet lys, gulvmontert wc og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk på ytterveggen. Oppgradert i regi av tidligere eier rundt 1998.

Soverom på ca. 8 kvm med plass til seng, nattbord og oppbevaring.

Dobbeltgarasje m/hobbyrom:
I tillegg til eneboligen er det dobbelgarasje med plass til parkering av biler i 1. etasje og innredet underetasje med hobbyrom. Rommet er i dag utstyrt med stue/kjøkkenløsning og har varme via varmpumpe. Rommet er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Oppvarming

Boligen har vannbåren varmeanlegg fra ca. 2012, med varmpumpe utvendig og varmesentralen i teknisk rom. Anlegget forsyner både radiatorer og vannbåren gulvvarme. Peisovn i stue i 1.etg.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Siste tilsyn fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS ble holdt 09.12.2025. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet: 1. Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Under tilsynet ble det oppdaget to dårlige gjenmurte hull i skorsteinen etter tidligere ildsteder. Siste feiing ble foretatt 09.12.2025. KOMMENTAR: Utbedret Mars 2026.



Energimerke

Gul D

Info strømforbruk

28000 kwh i 2025. Forbruket er inkludert godkjent hybel. Selger har tegnet Norgespris på strøm.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen i 2025.
Inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. Eiendomsskatt tilkommer.

Kommunale avgifter

28.041,- for 2025

Eiendomsskatt

6.690,- for 2026

Info eiendomssskatt

Utregnet eiendomsskatt på kommunens hjemmesider. Slik har vi regnet: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.

Formuesverdi primær

1.762.857,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.051.427,- for 2024

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle

beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig inkl. hybelleilighet, datert 15.08.1979.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på boligen, men det er avvik fra disse.
1,etasje; Det er gjort endringer på planet som i hovedsak dreier seg om mindre endringer av planløsningen som normalt ikke utløser søknadsplikt.

Underetasje; I denne etasjen er det mat og klesbod i trapperom/hall/stue. Deler av Fyrrommet er også bad, samt at vaskerom/sportsbod nå er bod. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver. Det er også gjort mindre endringer i etasjen som normalt ikke utløser søknadsplikt.

Utvendig/fasader;
2 vinduer på fasader mot vest er forblendet etter oppussing av kjøkkenet. Det er ikke kjent om dette er meldt til kommunen eller ikke. Anbefales undersøkt.

Garasje;
Rammetillatelse: 30/11-2000. lgangset.till: 14/06-2001. Tatt i bruk (GAB): 05/07-2001. Foreligger ikke tegninger fra kommunen. Innredet underetasje er ikke godkjent for varig opphold.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/99/19:
07.03.1953 - Dokumentnr: 1012 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om vedlikehold

18.05.1968 - Dokumentnr: 1808 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om felles vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1968 - Dokumentnr: 3928 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1973 - Dokumentnr: 3308 - Best. om vann/kloakkledn.

Kjerneinformasjon

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:187
Bestemmelse om felles vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1975 - Dokumentnr: 6980 - Erklæring/avtale Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1982 - Dokumentnr: 8371 - Best. om adkomstrett

16.08.1983 - Dokumentnr: 5918 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:398
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1988 - Dokumentnr: 12426 - Erklæring/avtale Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.07.1933 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0230 Gnr:99 Bnr:3
SKYLDELINGS-FORRETNING
PB XVI- ELDRE REG E-220

20.03.1973 - Dokumentnr: 9508 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:187
SKYLDELINGS-FORRETNING

18.02.1976 - Dokumentnr: 878 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:188
SKYLDELINGS-FORRETNING

09.08.1983 - Dokumentnr: 5777 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:398
SKYLDELINGS-FORRETNING

05.12.1984 - Dokumentnr: 9718 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:424
SKYLDELINGS-FORRETNING

09.10.1968 - Dokumentnr: 3928 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:18
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1968 - Dokumentnr: 3928 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:33

09.10.1968 - Dokumentnr: 3929 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:174 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:174 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1973 - Dokumentnr: 1388 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:33
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:4
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplanen.
Ihht. kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei med privat innkjøring tilhørende Glenneveien 73 (se kart). Nabo i nr 71 har adkomstrett til sin eiendom.
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

Boligen har godkjent hybelleilighet i deler av underetasjen, som kan leies ut hvis ønskelig. Estimert leieinntekt er 15-16 000,-/mnd
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
242 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

243 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
261 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 943 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 961 490,00 (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.

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

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

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

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

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

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

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

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

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Følger ikke:

- Lamper over kjøkkenøy.
- Lamper over spisebord i stue.
- Lamper over spisebord i kjeller på garasje
- Hvitt garderobeskap barnerom
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Hanske og skotørker i bod.
- Eik bokhyller i stue, kjeller og soverom i leilighet.

Eier

Steph Johan Holm
Maja Johansen Holm

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av salgssum. Estimert provisjon kr. 72 750,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 72 750,00 Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

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
12.3.2026



VEDLEGG

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 3 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 4 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1977 og er med det ca 49 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 49 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Det er gitt opplysninger om at taktekkingen ble skiftet av tidligere eier rundt 2006. Taket var snødekket på befarings tidspunktet og ble derfor ikke besiktiget. 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.

Snødekke og høyde opp til taket medfører økt risiko for fall, og inspeksjon ble derfor begrenset til observasjoner fra bakkeplan og øvrige tilgjengelige områder. 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, 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. Snøfangere montert på takflater.

Kommentar;

Takrenner nedløp og beslag skiftet av tidligere eier rundt 2006, ifølge opplysninger gitt på baferaingsdagen. Dagens eier har montert snøfangere på takflater som manglet dette i ettertid. På befarings tidspunktet var det snø- og isforhold som medførte at funksjon av renner og nedløp ikke lot seg kontrollere ved vannføring. Det var derfor ikke mulig å vurdere avrenning, eventuelle lekkasjepunkter eller om vann ledes tilfredsstillende bort fra konstruksjonen. Vurderingen baserer seg kun på opplyst alder.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kommentar;

Musebørster/musesikring observert ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting i gavler og gesimser.

Kommentar fra eier;

Undertaket er etterisolert i 2010 med 20 cm, ifølge eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Vinduer med diverse datering. Produksjonsår registrert er 2001, 2010 og 2020.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har 2 x malte hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Kommentar;

Ytterdørene er datert 2001 og balkongdøren er datert 2010.

Terrasse i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Terrasseplatting i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra inngangspartiet og gårdsplassen.

Utvendige tretrapper med adkomst mellom 1.etasje og underetasjen, samt til underetasjen på garasjen.

INN VENDIG

[Gå til side](#)

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

Kommentar;

De fleste overflater er oppgradert og vedlikeholdt av dagens eier.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter fra utgangspunktene.

Laseren ble plassert på gulvet mellom i gangen ved trappen og på stue/kjøkken i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter fra utgangspunktene.

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i underetasjen.

Gulvet har parkett, har laminat og er av betong. Veggene har plater og og utildekket mur/betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1.etasje;

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Microsement på gulv og vegger gulv, samt malt himling. Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnasje med dør i glass. Avtrekksvifte på kassen over toalettet.

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

Oppgradert i regi av dagens eier med microsement og innredning utstyr i 2020. Badet konstruksjonsmessig er fra 2007.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 20 mm nivåforskjell mellom gulvet ved terskelen og topp slukrist på sluket utenfor dusjonen. Lokalt fall i dusjonen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I trapperommet mellom 1.etasje og underetasjen.

Bad/wc-tilleggsdel underetasje; Flislagte gulv, vegger og malt trepanel i himlingen. Profilert mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er 2 sluk på badet. Ett hjelpesluk er plassert i området under dusjkabinettet og ett er plassert ved/foran innredningen.

Oppgradert i regi av tidligere eier rundt 1998. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 15 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Bad/wc/vaskerom-hoveddel underetasje; Flislagte gulv, flislagte og malte vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnasje med

skjermvegger/dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjonen og ett ved opplegget for vaskemaskinen og teknisk anlegg.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2021.

Rommet har vannbåren gulvvarme. Nivåforskjell mellom mellom toppen av slukristen i dusjen og terskelen ved døren er 20 mm.

Det er plastsluk, rennesluk i dusjonen i plast og smøremembran med ukjent utførelse.

Kommentar;

Rennesluket er fra 2021, mens sluket ved vaskemaskinen har ukjent alder, men kan stamme fra byggeåret.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I fotenden av dusjonen fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etasje; Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Underetasje; Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er malte plater over benken ved vasken og komfyr/koketopp. Det er kjøp/fryseskap, komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Kommentar;

Kjøkkenet i underetasjen er etablert i perioden 2013-2018, uten at det foreligger sikre opplysninger om når dette ble gjort.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet på badet i underetasjen. Fordeling og stoppekraner på fordelerstokkene.

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt av plast. Det er begrensede muligheter til å se avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Rørøpplaggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

- Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.
- Gulvsluk: 25 - 50 år.
- Soilrør: 30 - 65 år

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 6 av 41

Glennaveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrommene og begge kjøkken. Tilluft via klaffventiler på yttervegger og i vinduer.

Boligen har vannbårent varmeanlegg fra ca. 2012, med varmepumpe utvendig og varmesentralen i teknisk rom. Anlegget forsyner både radiatorer og vannbåren gulvvarme.

I teknisk rom er det montert: Varmesentral, ekspansjonskar, Sirkulasjonspumpe, Trykkmåler og stengeventiler, Rørføringer i kobber, Fordeler for gulvvarme med flere varmekurser-

Synlige rørføringer, koblinger og komponenter fremstår uten registrerte lekkasjespor, korrosjon av betydning eller andre tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Driftstrykk er synlig på manometer.

Rør i gulvkonstruksjoner og øvrige skjulte føringer lar seg ikke inspisere direkte og vurderes derfor ut fra alder og generelt teknisk nivå.

Eier opplyser at anlegget sist ble servet i 2025.

Anlegget er ca. 13 år gammelt. For denne typen installasjoner må det over tid påregnes vedlikehold og utskifting av komponenter som sirkulasjonspumper, reguleringsventiler, ekspansjonskar og styringsenheter.

1.etasje;
Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet 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.

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

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.

Delvis synlig grunnmursplast på grunnmur langs husets overside og gavlside mot nord. Det er opplyst gjennom tidligere salgsoppgave at drenering er oppgradert på disse 2 sidene i 2000.

Kommentar:
Drenering langs overside og gavl mot nord er ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i år 2000. Anlegget er dermed ca. 26 år gammelt. Det er ikke registrert symptomer på manglende funksjon ved befaringen. Vurderingen er basert på oppgitt alder og visuelle observasjoner. Dreneringen har passert en betydelig del av forventet brukstid, og det må påregnes videre oppfølging og vedlikehold over tid. Fremtidige tiltak kan ikke utelukkes som følge av alder.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av betong/lettbetong på husets overside og ved utvendig trapp ned til kjelleren.

Kommentar:
Forstøtningsmurene var delvis tildekket av snø på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på de deler som var synlige. Det er ikke registrert synlige skjevheter, større sprekker eller tegn til pågående bevegelser i de tilgjengelige flatene. På grunn av begrenset mulighet til å besikte murene helhetlig anbefales en ny visuell kontroll i snø- og frostfrie forhold for å verifisere tilstanden fullt ut.

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. Terreng et 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.

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

Det er oljetank i glassfiber. Tanken er nedgravet under terrassen ved inngangspartiet, ifølge rekvirent.

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

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

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

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
Varslingsutsyr(røykvarslere)

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

Glennaveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1,etasje;
Det er gjort endringer på planet som i hovedsak dreier seg om mindre endringer av planløsningen som normalt ikke utløser søknadsplikt.

Underetasje;
I denne etasjen er det mat og klesbod i trapperom/hall/stue. Deler av Fyrrømmet er også bad, samt at vaskerom/sportsbod nå er bod. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Det er også gjort mindre endringer i etasjen som normalt ikke utløser søknadsplikt.

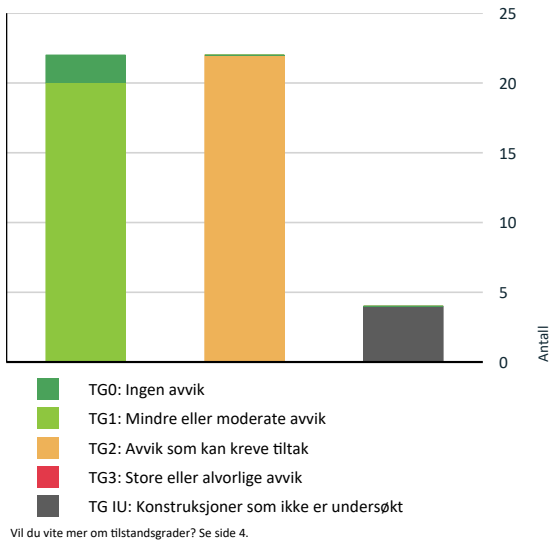
Utvendig/fasader;
2 vinduer på fasader mot vest er forblendet etter oppussing av kjøkkenet. Det er ikke kjent om dette er meldt til kommunen eller ikke. Anbefales undersøkt.

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Eiendommen var på befaringstidspunktet fullstendig dekket av snø. Det var i liten grad mulig å bevege seg inntil fasader eller inspisere terreng, grunnmur, drenering, sokkel, trapper, terrasser og øvrige utvendige konstruksjoner. Forhold som normalt ville vært synlige, herunder skader, riss, setninger, terrengfall og fuktproblematikk, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen av utvendige forhold er gjort med vesentlig begrenset undersøkelsesmulighet.

© [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, bearbeides, 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.

Enebolig

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 9 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc-tilleggsdel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Små kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger -Eldre	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken-tilleggsdel > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc-tilleggsdel > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc-tilleggsdel > Overflater Gulv	Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/wc-tilleggsdel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc-tilleggsdel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc-tilleggsdel > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom-hoveddel > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom-hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 10 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Dører

Kommentar

Bygningen har 2 x malte hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Kommentar;

Ytterdørene er datert 2001 og balkongdøren er datert 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Punkt 1;

På både hovedytterdøren og på balkongdøren i 2.etasje, er det mangelfullt monterte beslag mellom terskel og konstruksjonen.

Punkt 2;

Gjelder døren til hybelen.

Punkt 3;

Gjelder hovedytterdøren som ikke oppleves spesielt vanskelig å åpne eller lukke, men henger noe og subber på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;

Beslag bør monteres riktig/kompletteres for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfukning av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

Punkt 2;

Åpning bør tettes. Med slike åpninger slippes varme lettere ut og kan øke boligens energiforbruk.

Punkt 3;

For å lukke avviket, må døren justeres. Når dører henger er det fare for at det blir utett mellom dørblad og karmer. Dette kan igjen føre til at det blir luftlyd (lytt) eller kald trekk kan oppstå.



Utetthet mellom dørblad og terskel/karm-Hybel



Dårlig/feilmontert terskelbeslag hovedytterdør

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 13 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Terrasseplattning i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra ingangspartiet og gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Terrassen og balkongen var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

Utvendige trapper

Kommentar

Utvendige tretrapper med adkomst mellom 1.etasje og underetasjen, samt til underetasjen på garasjen.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Trappene var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

INNENDIG

Overflater

Kommentar

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

Kommentar;

De fleste overflater er oppgradert og vedlikeholdt av dagens eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter fra utgangspunktene.

Laseren ble plassert på gulvet mellom i gangen ved trappen og på stue/kjøkken i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter fra utgangspunktene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt gjennom rommene i begge etasjer. Det er målt opp til 17 mm nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i boligene.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 14 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TO 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Sotluke i underetasjen med manglende ildfast plate/materiale under. Ingen kompenserende tiltak som sotlukestein e.l

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sotlukestein er kompenserende tiltak, som også kan vurderes istedenfor plate ildfast plate under.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet har parkett, har laminat og er av betong. Veggene har plater og og utildekket mur/betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag på murvegg i underetasjen. Observasjonen er gjort i nisjen med varmpumpe på badet/vaskerommet. Saltutslag er et hvitt, pulveraktig belegg som kan oppstå på overflaten av murverk, betong eller stein og er et sikkert tegn på fuktgjennomtrengning. Saltutslag oppstår når vann som inneholder oppløste salter beveger seg gjennom porøse materialer og fordamper på overflaten, og etterlater saltet som et synlig belegg.

Forholdet er nevnt og kommentert som tørt i tilstandsrapport fra 2018. Det var på befaringstidspunktet tørt, og ikke synlige tegn til pågående fuktgjennomtrenging.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak vil typisk være å utbedre utvendig fuktsikring.

TO 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.

TO 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder 2 stk soveromsdører i 1.etasje. Disse henger noe og subber/tar lett i terskler.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 15 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter utviklingen, vil døren til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Microsement på gulv og vegger gulv, samt malt himling. Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med dør i glass. Avtrekksvifte på kassen over toalettet.

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

Oppgradert i regi av dagens eier med microsement og innredning utstyr i 2020. Badet konstruksjonsmessig er fra 2007.

1.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Microsement på vegger. Taket er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Kommentar

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 20 mm nivåforskjell mellom gulvet ved terskelen og topp slukrist på sluket utenfor dusjsonen. Lokalt fall i dusjsonen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ikke gitt opplysninger om at vann blir stående eller ikke renner mot sluk i brukssituasjon. Når det er dokumentert fall i retning sluk og en målt høydeforskjell på ca. 20 mm fra terskel til slukrist, legges det til grunn at funksjonen i rommet er ivaretatt, selv om forskriftens preaksepterte ytelse på 25 mm ikke er bekreftet. Tiltak anses ikke som påkrevd, men forholdet bør tas i betraktning ved fremtidige tilpasninger eller rehabilitering.

1.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Punkt 1:

Det er ikke kjent hvilken type membran som ligger som opprinnelig tettesjikt fra 2007, men dett er trolig smøremembran.

Punkt 2:

Slukene vurderes å være sluk fra opprinnelig byggeår.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 16 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Punkt 1;

Når både sluk og membran er eldre og uten dokumentert utførelse, er det begrenset mulighet til å vurdere funksjon og gjenværende levetid. Risikoen for svikt er økende med alderen.

Punkt 2;

Eldre sluk gir redusert sikkerhet for en tett og varig overgang mellom membran og sluk. Lekkasje i denne sonen kan oppstå uten tydelige forvarsel og gi fuktskader i underliggende konstruksjoner. For å lukke avviket helt må det etableres nytt sluk med klemring, utført i henhold til dagens krav. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet må det påregnes full utskifting av gulv, sluk og tettesjikt. Inntil utskifting skjer bør sluket inspiseres og rengjøres jevnlig for å redusere risiko for tilstopping og lekkasjer.



1.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult siste

Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..

1.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk på kassen over toalettet. Tilluft via ventil på vegg

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l trapperommet mellom 1.etasje og underetasjen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 23/2-2026

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 17 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



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

Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.

UNDERETASJE > BAD/WC-TILLEGGSDEL

Generell

Kommentar

Flislagte gulv, vegger og malt trepanel i himlingen. Profilert mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er 2 sluk på badet. Ett hjelpesluk er plassert i området under dusjkabinettet og ett er plassert ved/foran innredningen.

Oppgradert i regi av tidligere eier rundt 1998. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC-TILLEGGSDEL

Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Punkt 1;

Registrert sprekk i flis ved gjennomføring til avtrekket i ytterveggen.

Punkt 2;

Vinduet har i tillegg tatt skade som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;

Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik, og det er ikke registrert tegn til fuktskader eller svikt i underliggende sjikt. Ingen umiddelbare tiltak vurdert nødvendig, men det anbefales å følge med på området over tid for å fange opp eventuell utvikling.

Punkt 2;

Skadet karm og ramme lar seg trolig ikke reparere. Utskifting er nødvendig for å stoppe videre nedbrytning. Det anbefales i slike områder å montere PVC-vindu eller Trevindu med dokumentert våtroms egnet overflatebehandling. Eventuell råteskade i tilstøtende konstruksjon må kontrolleres ved utskifting. Åpning av konstruksjon ved demontering av vindu vil kunne avdekke skjulte skader som må utbedres.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 18 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC-TILLEGGSDEL

1 TO 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Punkt 2;

Slukristen på hovedsluket er løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Punkt 1;

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet. Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor kabinettet.

Punkt 2;

For å lukke avviket, må slukristen remonteres. Lav konsekvensgrad.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 19 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC-TILLEGGSDEL

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når både membran og sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – særlig siden det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.

Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Hvis man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blant annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å rense sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.



UNDERETASJE > BAD/WC-TILLEGGSDEL

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 20 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er registrert at gulvmontert toalett beveger seg noe ved belastning. Dette indikerer at innfestingen mot gulv ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Løst toalett må festes.

Bevegelse i toalettet kan over tid påvirke tettingen mot avløpsrør og gulv, noe som kan gi lekkasje i overgangen mellom toalett og avløp.

UNDERETASJE > BAD/WC-TILLEGGSDEL

TO 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk på ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

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

Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

UNDERETASJE > BAD/WC-TILLEGGSDEL

TO BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuksøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM-HOVEDDEL

Generell

Kommentar

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegger/dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett ved opplegget for vaskemaskinen og teknisk anlegg.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM-HOVEDDEL

TO 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 21 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Kommentar

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM-HOVEDDEL

TO 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Nivåforskjell mellom mellom toppen av slukristen i dusjen og flislagt gulvterskelen ved døren er 20 mm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Badet er opplyst oppgradert i 2021 og har to sluk, ett i dusjsonen og ett i øvrig gulvflate. Det er etablert tilfredsstillende lokalt fall i dusjsonen mot sluk. Utenfor dusjsonen er gulvet imidlertid tilnærmet flatt, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall mot sluket i denne delen av rommet. Mellom dusjsonen og øvrig gulv er det montert en list som avgrenser sonene. Løsningen medfører at lekkasjevann kan stanse og ledes andre steder, f.eks ut av rommet, før det ledes til sluk. Det er videre ikke registrert synlig oppkant på membran ved terskel, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør. Samlet gir dette en mindre robust løsning ved vannpåvirkning utenfor dusjområdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Selv om rommet har sluk også utenfor dusjsonen, vil et tilnærmet flatt gulv øke sannsynligheten for at vann blir stående eller beveger seg i flere retninger før det eventuelt når sluk. I kombinasjon med manglende dokumentert sikring ved terskel er det risiko for at vann ved lekkasje kan renne mot døråpning/andre steder i rommet og inn i tilstøtende rom/konstruksjoner. Dette kan i ytterste konsekvens føre til skader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales at fallforhold og terskelløsning utbedres på en måte som gjør at bruksvann og lekkasjevann alltid ledes til sluk.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM-HOVEDDEL

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk, rennesluk i dusjsonen i plast og smøremembran med ukjent utførelse.

Kommentar;

Rennesluket er fra 2021, mens sluket ved vaskemaskinen har ukjent alder, men kan stamme fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har to sluk hvor ett fremstår eldre. Det eldste sluket vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Rundt sluket er det registrert oppsprekking i overflatematerialet/belegget. Observasjonen gir usikkerhet knyttet til om tettesjiktet vil fungere tilfredsstillende ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Eldre plastsluk har erfaringsmessig økt risiko for lekkasje i overganger mellom sluk og tettesjikt, særlig når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Registrert oppsprekking i overflatematerialet rundt sluket kan ytterligere bidra til svekkelse av konstruksjonens fuktmotstand.

Det er ikke påvist aktiv lekkasje ved befaring, men forholdet representerer en forhøyet risiko for fremtidig fuktskade. Sluket må kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende avrenning. Redusert kapasitet eller tilstopping vil kunne føre til vannoppstuving og økt belastning på overgang mellom sluk og tettesjikt.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 22 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM-HOVEDDEL

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM-HOVEDDEL

Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk på ytterveggen og tilluft via ventil på ytterveggen

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM-HOVEDDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fotenden av dusjsonen fra tilstøtende rom.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 23/2-2026



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 23 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN-TILLEGGSDEL

Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er malte plater over benken ved vasken og komfyr/koketopp. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

Kjøkkenet er etablert i perioden 2013-2018, uten at det foreligger sikre opplysninger om når dette ble gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Gjelder særlig over/bak bak landebatteriet til servanten og over koketoppen. Materialet benyttet på veggene er ikke godt egnet til formålet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes beskyttelse for å unngå videreutvikling av påbegynte skader. Beskyttelse i form av glassplate, metallplate eller fliser er materialer som anses som godt egnet til formålet.



Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 24 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN-TILLEGGSDEL

1 TO 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger - Nyere

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet på badet i underetasjen. Fordeling og stoppekraner på fordelerstokkene.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TO 2 Vannledninger -Eldre

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

1 TO 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt av plast. Det er begrensede muligheter til å se avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 25 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

avrenning ved samtidig tapping.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

- Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.
- Gulvsluk: 25 - 50 år.
- Soilrør: 30 - 65 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

1 TO 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrommene og begge kjøkken. Tilluft via klaffventiler på yttervegger og i vinduer.

1 TO 1 Vannbåren varme

Kommentar

Boligen har vannbårent varmeanlegg fra ca. 2012, med varmepumpe utvendig og varmesentralen i teknisk rom. Anlegget forsyner både radiatorer og vannbåren gulvvarme.

I teknisk rom er det montert: Varmesentral, ekspansjonskar, Sirkulasjonspumpe, Trykkmåler og stengeventiler, Rørføringer i kobber, Fordeler for gulvvarme med flere varmekurser-

Synlige rørføringer, koblinger og komponenter fremstår uten registrerte lekkasjespor, korrosjon av betydning eller andre tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Driftstrykk er synlig på manometer.

Rør i gulvkonstruksjoner og øvrige skjulte føringer lar seg ikke inspisere direkte og vurderes derfor ut fra alder og generelt teknisk nivå.

Eier opplyser at anlegget sist ble servet i 2025.

Anlegget er ca. 13 år gammelt. For denne typen installasjoner må det over tid påregnes vedlikehold og utskifting av komponenter som sirkulasjonspumper, reguleringsventiler, ekspansjonskar og styringsenheter.

Årstall: 2012

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.

Kommentar

1.etasje;
Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet 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

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 26 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

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.
Nytt TKS skap og inntakskabel til husvegg og videre til sikringsskap nytt i 2025. Oppgradering av sikringsskap informert om fra tidligere eier at ble gjort i 2012.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei det er tilkoblet stikk og lys på nytt bad. Tilkoblet led dimmebrytere på soverom og stue. Tilkoblet stikk på 2 soverom.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

Fornyet til automatsikringer i 2012.
2025 Nytt TKS skap og innførsskabel og økt kapasitet inn til bolig. Fjernet gamle kabler i stolpe og fjernet gammelt luftstrekk. Ny og større hoved sikring.
2025 Nye tilførsler til nytt kjøkken, mikro, frys, kjøll, komfyr, platetopp, led lys, teknisk stikk, oppvaskmaskin. Satt opp komfyrvakt og Watergard.
2025 Nye varmemfolie og termostat i gang.
2019 Økt tilførselsikring ut i garasje til 32A
Nytt varmesystem med kjele og luft til vann varmepumpe, med egen tilførsel i sikringsskap installert i 2012 av Oslo varmeservice.
Utbedringer gjort i henhold til el tilsyns rapport datert 11.02.2019. Tettet kabelgjennomføring i sikringskap. Satt på isolert tamper på samleskinne. Byttet til jordet stikkontakt. Tilkoblet overspenningsvern til jording. Tilkoblet 6kv til jording.
Skiftet spotter til led.
Skiftet dimme brytere til led type.
Skiftet kabler og stikk på soverom.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Vi har ikke dokumentasjon på det som er gjort før vårt eierskap startet i 2018 og ikke for det som er gjort ufaglært.

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?
Ja Siste rapporten er fra 11.02.2019
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei opplever ikke at sikringer slår seg ut.
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? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 27 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- 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?
Ja Det elektriske anlegget er trolig delvis fra opprinnelig byggeår, men det er utført større oppgraderinger siden. Eier har kun bodd i boligen siden 2018 og har samsvarserklæringer for egne de fleste tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere og ikke på arbeider utført av ufaglærte. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, og det er gjennomført el-tilsyn i 2019 uten påviste avvik. Likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt, det mangler dokumentasjon på deler og det er gitt opplysninger om ufaglært arbeid. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll gis som følge av deler av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen, opplysninger om ufaglært arbeid og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

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

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

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskaade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Delvis synlig grunnmursplast på grunnmur langs husets overside og gavlside mot nord. Det er opplyst gjennom tidligere salgsoppgave at drenering er oppgradert på disse 2 sidene i 2000.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 28 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Kommentar:
Drenering langs overside og gavl mot nord er ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i år 2000. Anlegget er dermed ca. 26 år gammelt. Det er ikke registrert symptomer på manglende funksjon ved befaringen. Vurderingen er basert på oppgitt alder og visuelle observasjoner. Dreneringen har passert en betydelig del av forventet brukstid, og det må påregnes videre oppfølging og vedlikehold over tid. Fremtidige tiltak kan ikke utelukkes som følge av alder.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Kommentar

Forstøtningsmurer er av betong/lettbetong på husets overside og ved utvendig trapp ned til kjelleren.

Kommentar:
Forstøtningsmurene var delvis tildekket av snø på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på de deler som var synlige. Det er ikke registrert synlige skjevheter, større sprekker eller tegn til pågående bevegelser i de tilgjengelige flatene. På grunn av begrenset mulighet til å besikte murene helhetlig anbefales en ny visuell kontroll i snø- og frostfrie forhold for å verifisere tilstanden fullt ut.



1 TG 1J Terrengforhold

Kommentar

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. Terreng et 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.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 29 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsengkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

1 TG 2 Oljetank

Kommentar

Det er oljetank i glassfiber. Tanken er nedgravet under terrassen ved inngangspartiet, ifølge rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert, tømt eller fylt med masser.

Tanken er av ukjent materiale og ukjent tilstand. Dersom tanken er av stål, er det risiko for korrosjon og lekkasje.

Manglende dokumentasjon og videre usikkerhet om fylling/tømming innebærer at risiko for forurensning eller lekkasje ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere. Dersom tanken fortsatt er nedgravd og ikke er forskriftsmessig fjernet eller fylt, skal dette følges opp i henhold til forurensningsforskriften.

Eier/interessenter bes kontakte kommunen eller relevant miljømyndighet for å avklare status og nødvendige tiltak.

Tanker som ikke er i bruk skal enten fjernes eller tømmes og fylles med masser, og dette skal dokumenteres.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet.

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 30 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

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

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
Varslingsutsyr(røykvarslere)

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Radon:
Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

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

Utvendige og innvendig trapper;
Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på begge sider der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Åpninger i rekkverk trapper;
Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiller.

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår 2001	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

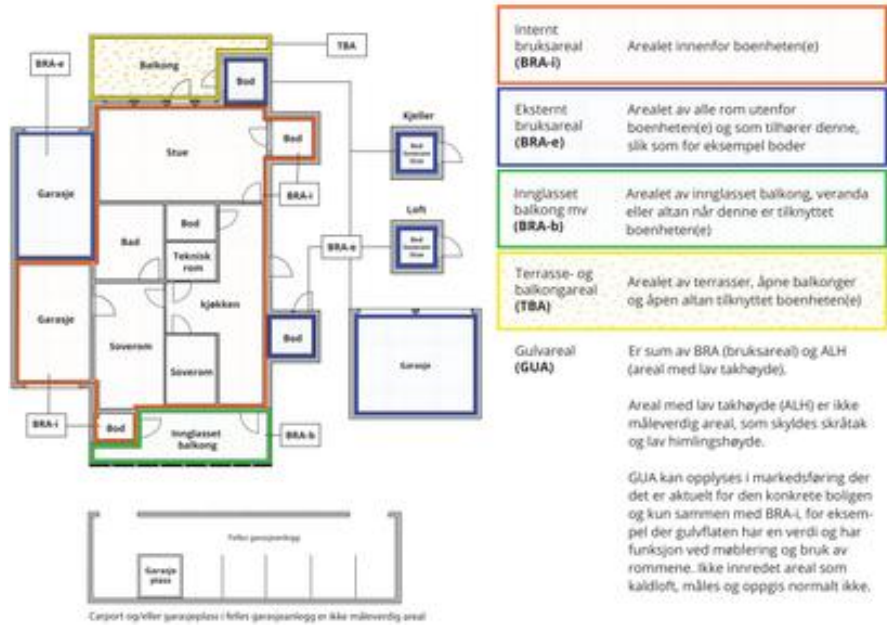
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Glennaveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	89			89	61
Underetasje	86			86	
SUM	175				61
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/hall m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Underetasje	Entré, stue/kjøkken-tilleggsdel, soverom, gang, bad/wc-tilleggsdel, bod, trapperom, bod 2, bad/wc/vaskerom-hoveddel		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1,etasje;
Det er gjort endringer på planet som i hovedsak dreier seg om mindre endringer av planløsningen som normalt ikke utløser søknadsplikt.

Underetasje;
I denne etasjen er det mat og klesbod i trapperom/hall/stue. Deler av Fyrrommet er også bad, samt at vaskerom/sportsbod nå er bod. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Det er også gjort mindre endringer i etasjen som normalt ikke utløser søknadsplikt.

Utvendig/fasader;
2 vinduer på fasader mot vest er forblendet etter oppussing av kjøkkenet. Det er ikke kjent om dette er meldt til kommunen eller ikke. Anbefales undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: •Nytt bad/vaskerom tilhørende hoveddel kjeller 2021
•Nytt TKS skap og inntakskabel 2025. Samt nytt strekk fra TKS skap til sikringsskap 2025. (Elvia + Memo Elektro)
•1 stk kjellervindu skiftet 2025
•1 nytt stuevindu 2025
•Nytt kjøkken 2025, inkl vann, avløp, strøm til alle forbrukere og teknisk, water guard, komfyrvakt. Memo elektro / Drømme kjøkken

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	34			34	
Underetasje	31			31	
SUM	65				

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 35 av 41

Glennaveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



SUM BRA

65

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Steph Johan Holm	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	19		0	555.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glennaveien 73

Hjemmelshaver

Holm Maja Johansen, Holm Steph Johan

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 36 av 41

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger skjermet i en populær gate på Rasta i Lørenskog kommune. Boligfeltet bestående hovedsakelig av eneboliger. Det er ca. 300 meter til Benterud barneskole og gangavstand til Rasta barneskole. Videre er det også kort vei til Løkenåsen og Kjenn ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Benterud barnehage ligger ved skolen. Rasta barnehage med identitet som naturbarnehage. Vallerud barnehage ligger i naturskjønne omgivelser på toppen av Vallerudåsen og har Østmarka i umiddelbar nærhet. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Vallerudveien og ligger ca. 3 min fra boligen. Ekspressbuss til Oslo (rute 415 og 110) om morgenen og ettermiddagen (kun 23 min til Oslo sentrum). Se ruter.no. Med bil fra Rasta tar det ca. 3 min til Lørenskog sentrum, 7 min til Strømmen, 8 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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

Eiendommen var dekket av snø på befaringsdagen.

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2026		Gjennomgått	13	Nei
Tegninger	04.02.1977	Plan, snitt og fasader hybel	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	20.08.2001	Underbygget garasje	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	04.05.1973	Plan, snitt og fasader-bolig	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	08.02.1977	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	15.08.1979	Hybelleilighet	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	27.01.2026	Dato siste feiing 09.12.2025 Dato siste tilsyn 09.12.2025 - tilsyn med avvik.	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	18.05.2022	Sparkling og slip av vegger og tak av gang i kjeller og trappegang.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	26.07.2020	Lagt mikrosement oppå eksisterende fliser. Kunde har bygget dusjnisje og hyller i litex. Kunde la membran i s køter, vi la mansjetter rundt rørføringer i våtsone. 2 strøk membran oppå. Standard oppbyg	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	02.07.2020	Legge opp nytt rør i rør system til bad og kjøkken	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	29.03.2019	Utbedring av rapport fra Hafslund.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	11.04.2019	Flyttet over garasjekursen til en kurs på 32A C-kar, 30mA jordfeilautomat som går til en liten underfordeling i garasje med to 16A B-kar automatsikringer.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	31.01.2021	Lagt nytt avløp i gulv ifb etablering av bad.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	25.04.2021	Ukjent	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	05.12.2021	-Koblet servant og dusj på bad i u.etg.	Gjennomgått	1	Nei

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	05.03.2026	Oppdatert etter tilbakemelding fra eier og oversendt ny dokumentasjon.
3	09.03.2026	Endring av faktaopplysning under takkonstruksjon etter tilbakemelding fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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 befaringstidspunktet. 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 dampsperrer 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Glenneveien 73, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 19
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/FI7847>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20000-1836

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 41 av 41



Egenerklæring

Glenneveien 73, 1476 RASTA

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glenneveien 73	Glenneveien 73	

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?

17.08.2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra august 2018 og til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Holm, Steph Johan

Selger

Holm, Maja Johansen

Forbehold

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



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

Boligkjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2020

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt opp fordeler-skap og skiftet ut kobber rør til nye pex rør, med rør i rør system. Koblet til nye servant og blandebatteri for vask og dusj. Lagt mikro sement på eksisterende fliser.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fossum og Kristiansen AS / Rogaland Gulvservice AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt opp baderomsplater for å lage til nisje i dusj og hyller i bad. Satt opp baderoms skap på vegg. Skiftet avtrekksvifte.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2021

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp fordelerskap med alt av rør og sluk til nytt bad i underetasje. Lagt opp vannbåren varme på bad og gang. Lagt opp nye soil rør. Flyttet stoppe kran og skiftet div rør. Koblet til dusj, servant, toalett.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stor-Oslos VVS AS

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt opp vegger, isolert, satt opp våtromsplater, mansjetter, smøremembran, Jotun våtrom malesystem, støpt gulv, fliser, avtrekksvifte.



Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var oppdaget noe fukt inne i kjeller på garasje i 2018. Fuktsperre på utsiden av grunnmur ble reparert. Saken ble meldt til forsikring som gjorde målinger og det ble ikke ansett som nødvendig å gjøre fler utbedringer eller utskiftinger. Ikke sett noe fukt siden. Litt fuktgjennomslag på grunnmur i hjørnet på gulv inne i bod, informert om fra tidligere eier, men ikke observert dette selv siden overtagelse i 2018.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2019

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet en skadet takplate. Satt opp manglende snøfangere.

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2024

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

All kledning på bolig og garasje er malt 3 lag. Grunnmur på bolig og garasje er behandlet med murfiller og malt.

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2025

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fjernet 2 vinduer i stue og satt inn 1 nytt. Skiftet et kjeller vindu 2026. Gjennomført av kompetent personell og rådført med faglært. Skiftet kledning, vind-sperre og isolasjon i berørt område.

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

Side 3

PROAKTIV.NO

115



7

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det ble informert av tidligere eier at det var fuktintrengning i bod i grunnmursvegg vendt mot vest observert i 1997. Det ble da lagt ny drenering på vegg mot vest og nord, samt at grunnmuren ble slemmet. Ikke observert fuktintrengning etter dette.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2018

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det hadde kommet vann fra snøsmelting bak knasteplate og inn i kjeller på garasje. Dette ble rapportert til forsikring som gjennomførte sjekk og målinger, det ble ikke funnet noe fuktskader innvendig. Vannstopper på toppen av knasteplate ble reparert. Ingen fukt observert siden.

8.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.2.2

Årstall

2025

8.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

8.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Drenering foran garasje renset og rør spylt, flusket og kontrollert.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp ny hovedledning inn til bolig gjennom hage. Satt opp nytt utvendig TKS skap. Ny inførselskabel fra TKS skap og til sikringsskap. Fjernet gamle kabler i stolpe og gammelt luftstrekk. Ny og større hovedsikring.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Memo Elektro / Elvia

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp nye tilførsler til nytt kjøkken, mikro, frys, kjøl, platetopp, komfyr. Satt opp komfyrvakt. Teknisk stikk til kjøkken. Nye stikkontakter.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Memo elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2025

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nye varmefolie til gulvvarme i gang og satt opp ny termostat.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Memo elektro

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2019

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Økt tilførselsikring ut til garasje til 32A

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

GK Elektro

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2019



10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utbedring i henhold til rapport fra El tilsynet. Gjennomgang av kurser og lagd ny kurs fortegnelse. Tettet kabelgjennomforin i sikringsskap. Satt på isolerte tamper på samleskinne + side deksler. Byttet til jordet stikkontakt. Tilkoblet overspenningsvern til jording. Tilkoblet 6kvadrat jording til ny jordingskinne.

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
GK Elektro

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.6.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.6.2

Årstall
2021

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.6.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Tilkoblet lys og stikk på bad i kjeller samt soverom. Gjennomfort av kompetent personell, med rådforing fra faglærte.

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

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2020

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt opp nytt rør i rør system til bad i første etasje og kjøkken. Nytt fordeler skap. Tilkoblet dusj, servant på bad, toalett og blande batteri kjøkken.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fossum og Kristiansen AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid



13.2.2

Årstall
2021

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt nytt avløpsrør og sluk i gulv til nytt bad og vaskerom.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Stor-Oslo VVS AS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

13.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.3.2

Årstall
2021

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt opp rør i rør system til nytt bad. Tilkoblet ny dusj, toalett, vask. Flyttet stoppekran for vanntilførsel.

13.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Stor-Oslo VVS AS

13.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

13.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.4.2

Årstall
2021

13.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Tilkoblet vannbåren gulvvarme på nytt bad og kjeller. Satt opp trådløs styring av vannbåren varme. Montert utekran for kaldt og varmt vann.

13.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
Stor-Oslo VVS

13.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

13.5.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.5.2

Årstall
2025

13.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt nye vann og avløpsrør til plassering av vask og oppvaskmaskin. Tilkobling av nytt vann til nytt kjøkken inkl waterguard. Montert ny frostsikker vannuttaket for varmt og kaldt vann.



13.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
Stor-Oslo VVS

13.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Det ligger en oljetank utenfor vestsiden av huset. Denne er tømt for olje, men ikke sanert. Kommunen er muntlig varslet hvor det ble gitt beskjed fra kommunen om at ingen videre tiltak nødvendig.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet kondensator og mykstarter i varmepumpe 2025.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Kuldemontorene AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.2.2

Årstall
2021

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet pressostat i varmepumpe.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Kuldemontorene AS

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Side 8

Vedlegg

16.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.3.2

Årstall
2021

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Ny avtrekksvifte på bad 1st etasje.

16.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.4.2

Årstall
2022

16.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Ny avtrekksvifte på bad i kjeller.

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Ildsted er flyttet på eksisterende pipe. Peis ovn er skiftet i 2025, arbeid utført av Peismontør 1 AS. Brann og redningsvesen har hatt inspeksjon i 2025, 2 observasjoner ang tidligere foringer til pipe er under utbedring og fagpersonell (Peismontør 1) er bestilt.

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke søm jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Side 9

120

GLENNEVEIEN 73

PROAKTIV.NO

121



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

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

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?

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Arbeid beskrevet under kapittel våtrom og elektrisitet.

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Gjerdet på nordsiden av tomta trenger vedlikehold, en mindre del av gjerdet har brukket pga snø.



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

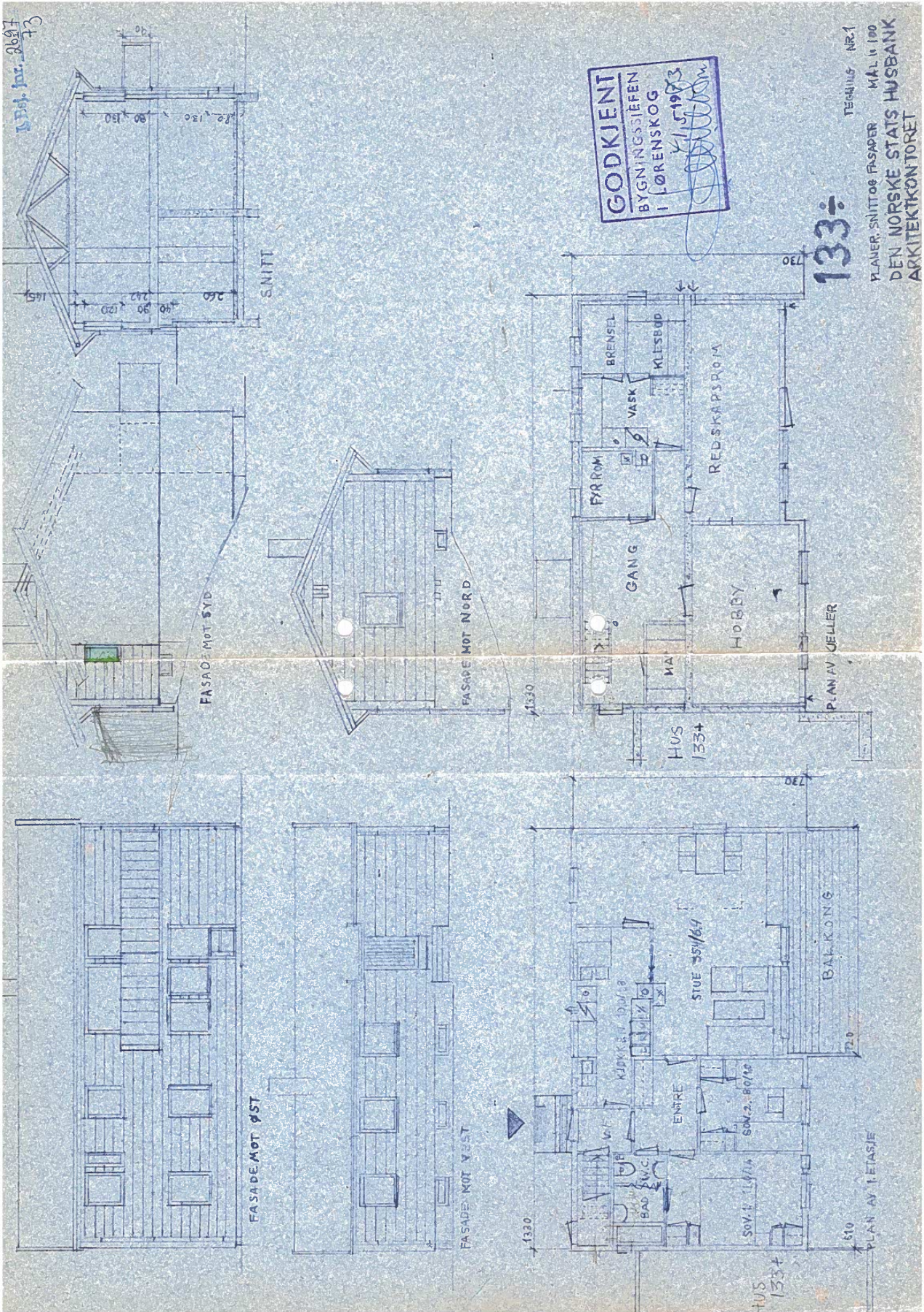
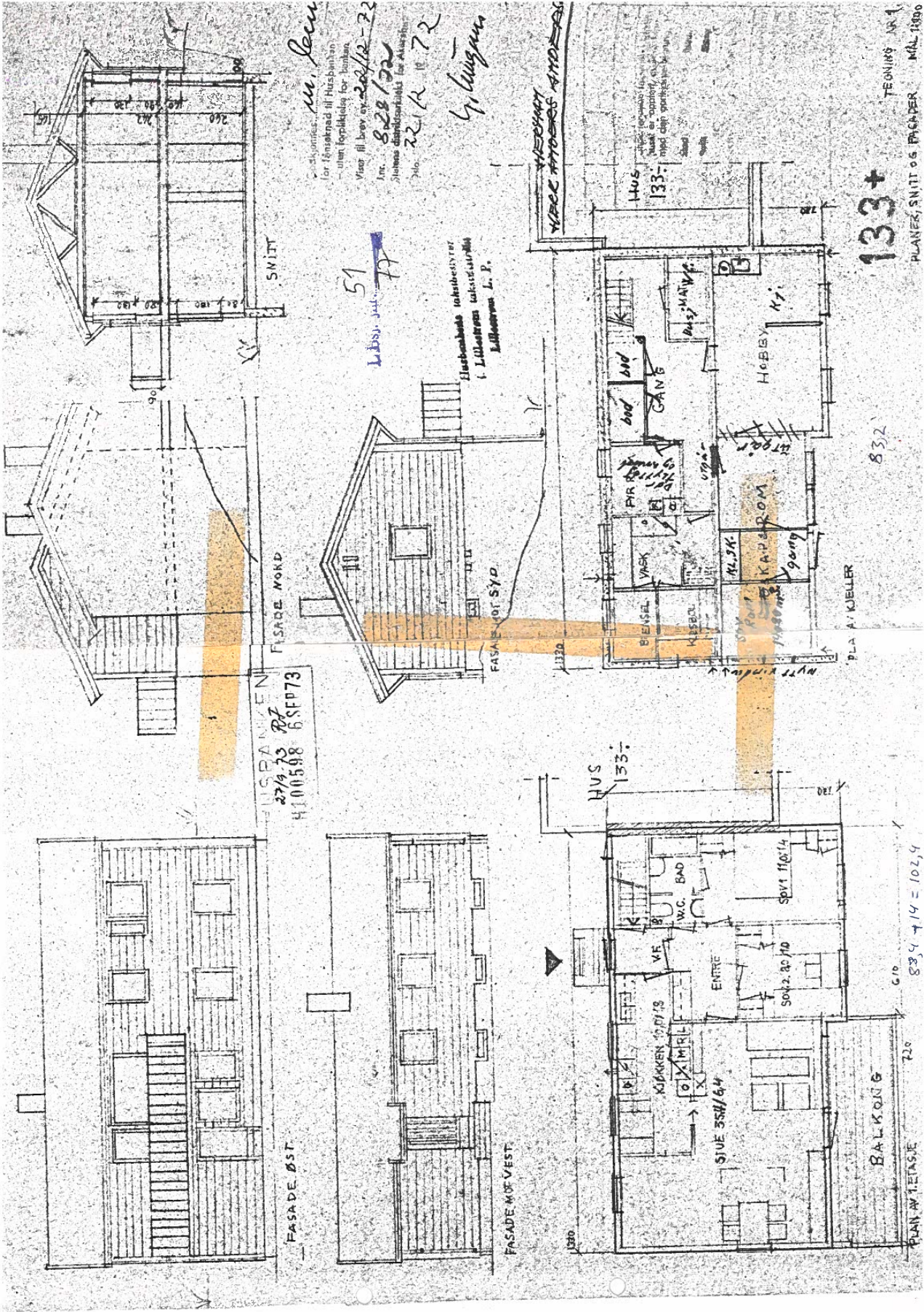
Forsikringsnummer 79314587

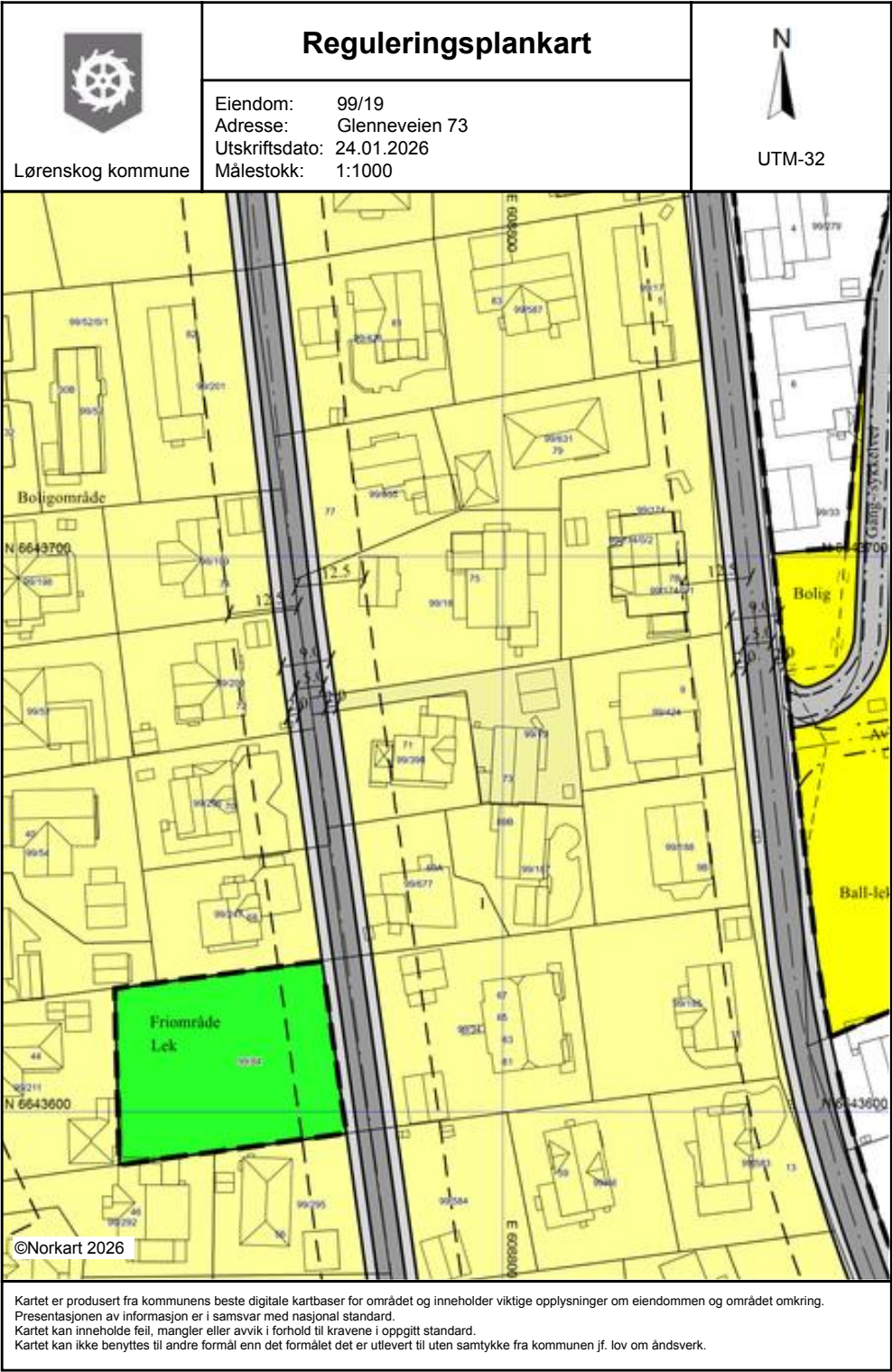
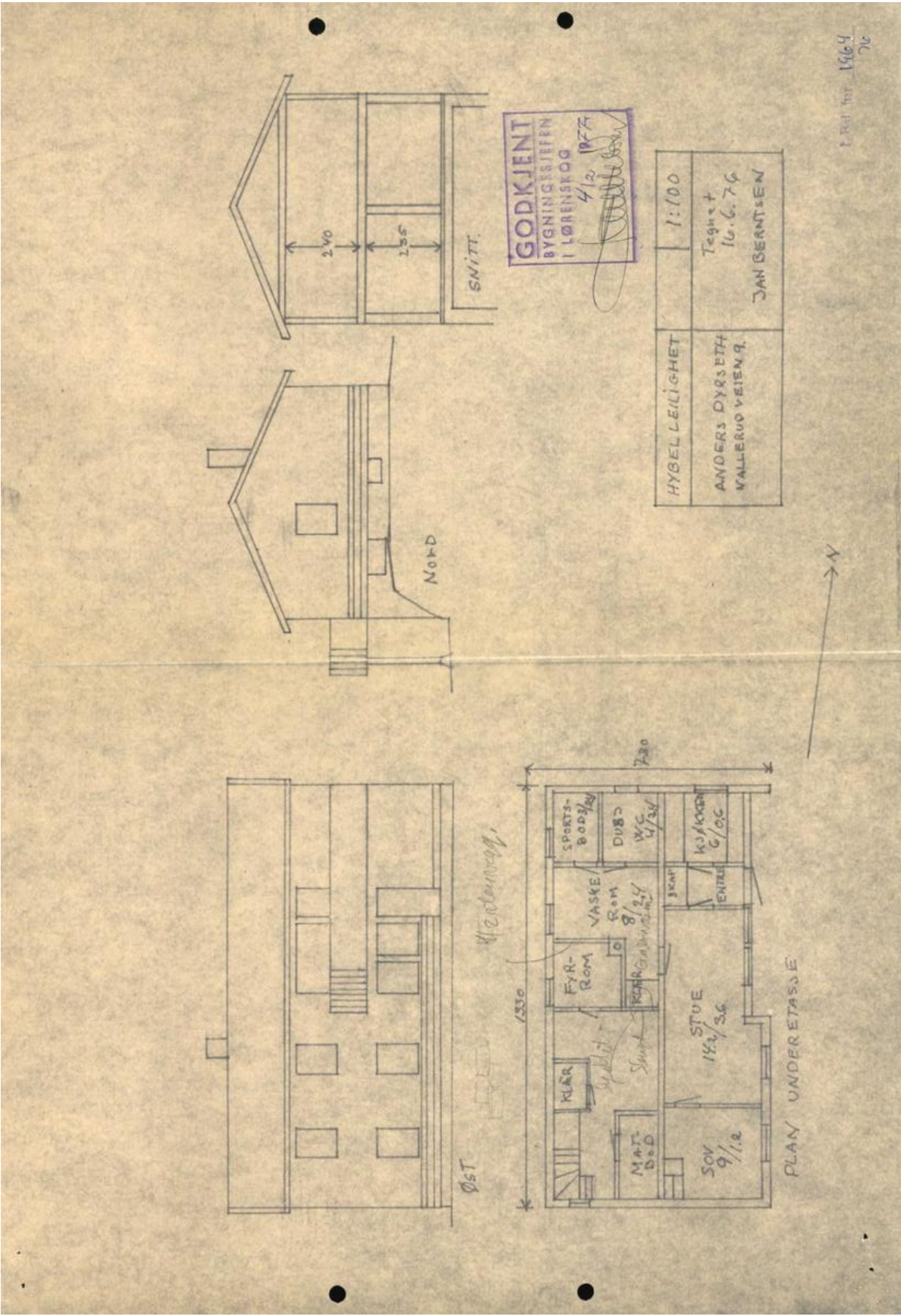
Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Holm, Steph Johan	2026-02-18	Gamlemshaug, Maja Johansen	2026-02-18
Identification		Identification	
 Holm, Steph Johan		 Gamlemshaug, Maja Johansen	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Holm, Steph Johan	18/02-2026	BANKID
Gamlemshaug, Maja Johansen	22:38:07	BANKID
	18/02-2026	
	22:54:28	







LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 99 Bnr.: 19 Adresse: Glenneveien 73

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL

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



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

8. februar 1977

JR/aaa

Herr Jan Berntsen,
Vallerudveien 7,
1473 SKÅRER.

AD: VALLERUDVEIEN 9. GNR. 99 BNR. 19. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
GJELDER IKKE HYBELLEILIGHET.

Det ble den 7.2.-77 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.
Kfr. byggemelding datert 2.1.-73.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

Pusse ferdig vegger.
Innpusse vinduer.
Sende inn korrigerte tegninger av kjeller.

Utvendig:

Pusse grunnmur.
Innpusse vinduer og ventiler.
Montere permanent trapp til hovedinngang.
Montere pipehattbeslag.
Pusse pipe.
Foreta endel planeringsarbeider.
Montere husnummerskilt.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 31.12-77.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må
være utført innen frister utferdiget av de respektive myndig-
heter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

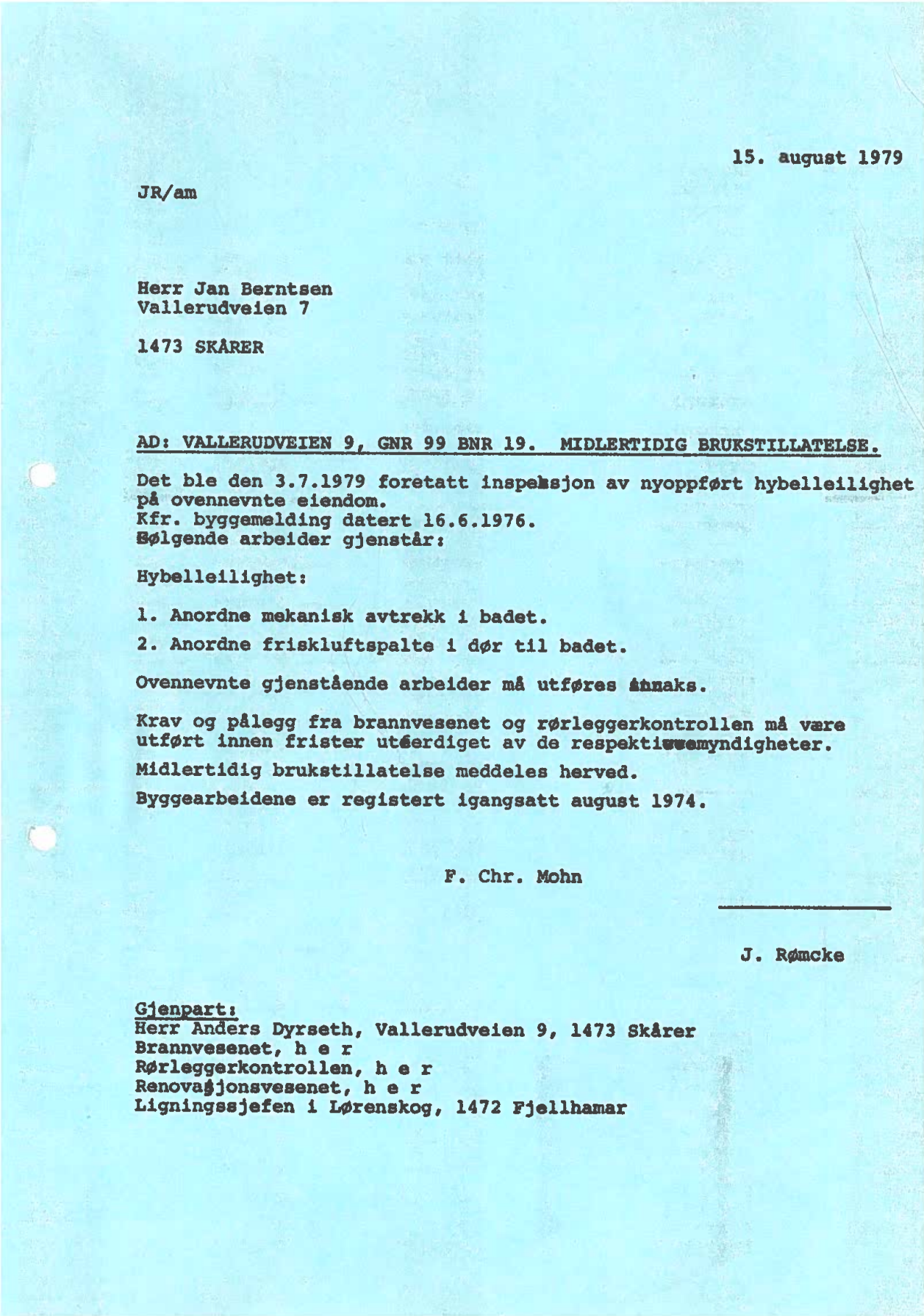
NB. Vedr. hybelleilighet, kan denne ikke godkjennes som
leilighet, hvis romhøyden blir mindre enn anmeldt. Samtidig
må lydisolasjon være tilfredsstillende.

Byggearbeidene er registrert igangsatt august 1974.

F. Chr. Mohn

J. Rømcke

Gjenpart:
Herr Anders Dyrseth,Vallerudveien 9, 1473 Skårer.
Brannvesenet, h e r.
Rørleggerkontrollen, h e r.
Renovasjonsvesenet, h e r.
Ligningssjefen i Lørenskog.



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Glenneveien 73
Postnr	1476
Sted	RASTA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	99
Bnr.	19
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	14544860
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-884402
Dato	12.05.2018

Innmeldt av

ronny bredesen

Energimerke

A

B

C

D

E

F

G

Lite energiforbruk

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Energimerket

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

Energikarakteren

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

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

Oppvarmingskarakteren

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

1

PROAKTIV.NO 133

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

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



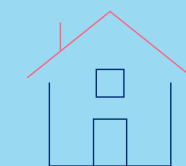
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Glenneveien 73, 1476 RASTA. Gnr. 99, bnr. 19, i RASTA kommune, oppdragsnr.: 1520260011
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig 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

Lørenskog Eiendomsmegling AS

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