

PROAKTIV

Pen 2-roms toppleilighet i
naturskjønt og rolig nabolag
på Åsheim | Rasta

Vestvendt terrasse, 2 boder og
garasje med elbillader | Heis



ÅSHEIMVEIEN 137





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

Pen 2-roms toppleilighet med solrik balkong uten gjenboere.
Garasje plass m/lader og 2 boder. Rolig og tilbaketrukket nabolag ved
marka.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Åsheimveien 137, 1461
LØRENSKOG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 100, bnr. 610, snr. 80 i
Boligsameiet Åsheim Skog

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 107.740,-

Totalpris: 3.857.740,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2001

Rom/soverom: 2/1

BRA: 52 m²

BRA-i: 46 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det medfølger
garasjeplass med elbillader (nr.80) i felles
anlegg.

Tomt: 10200 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.115,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, felles byggforsikring, innkreving til
vedlikehold kr. 82,-, tv og bredbånd (Telia)
kr. 566,-

Kommunale avgifter: Inkludert i
fellesutgiftene med unntak av
Eiendomsskatt.
Eiendomsskatt er beregnet til ca. kr. 2 525,-
(markedsverdi på kr. 3 750 000,- er lagt til
grunn)

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
28	30	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
39	92		
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 Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

. Jeg er 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

VELKOMMEN TIL RASTA

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!

Her bor du både tilbaketrukket, skjermet og sentralt.

Velkommen til en lys og pen 2-roms toppleilighet i Åsheimveien 137 på Rasta! Her bor du i et rolig og tilbaketrukket sameie i naturskjønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til Lørenskog sentrum med alt av butikker, spisesteder, kulturelle opplevelser m.m. Et ypperlig sted å bosette seg for deg som vil ha det beste fra to verdener.

Leiligheten ligger i 4.etasje som er toppetasjen i bygget, og har god planløsning bestående av entré med tilliggende bod, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og soverom. Utendørs kan du nyte en stor og usjenert balkong med gode solforhold og fint skue mot naturen.

Det medfølger egen garasjeplass med lader i kjelleren, og bod på balkong og i kjeller med god plass til oppbevaring. Enkel adkomst via heis, og godt med gjesteparkering for besøkende

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



RASTA

Kommune: LØRENSKOG / Område: Rasta

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

Beliggenhet

Bor du i Åsheimveien 137 får du det beste fra to verdener, med rolige og naturskjønne omgivelser og likevel en sentral beliggenhet på Rasta. Skogen rett utenfor døren, skaper et beroligende miljø med fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Den korte avstanden til Østmarka bør også nevnes. Likevel har du enkel tilgang til Lørenskog sentrum med alt av butikker, spisesteder, kulturelle opplevelser og god offentlig kommunikasjon. I nærområdet ligger Rasta barneskole og nærmeste barnehage ligger noen hundre meter unna ytterdøren.

Nærmeste bussholdeplass "Glenneveien" ligger rett nede i veien og har god kommunikasjon til sentrum, Oslo og Lillestrøm. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 6-7 minutters kjøretur unna. Nyere bussterminal på Solheim med gode forbindelser til Oslo.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Glenneveien Linje 110, 110E, 310, 315	4 min  0.3 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	8 min  3.5 km
 Ellingsrudåsen Linje 2	10 min  4.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min  15.8 km

DAGLIGVARE

Meny Rasta PostNord	9 min  0.8 km
Joker Vestparken Søndagsåpent	11 min  1 km

VARER/TJENESTER

 Triaden Lørenskog Storsenter	11 min 
 Vitusapotek Rasta	9 min 

SPORT

 Rasta skole Aktivitetshall, ballspill	8 min  0.5 km
 Triaden sportssenter Squash	11 min  0.9 km
 Sporty 60+	11 min 
 SATS Triaden	11 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Lørenskog Kommune Rasta Skole	6 min 
 Søster Mathildes Gate	10 min 



Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter. På Rasta senter er det også apotek, legesenter, frisør og gatekjøkken. Det er satt opp pakkeboks både ved senteret og i Rastasvingen som gjør det enkelt å hente/levere pakkene dine til alle døgnets tider.

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med

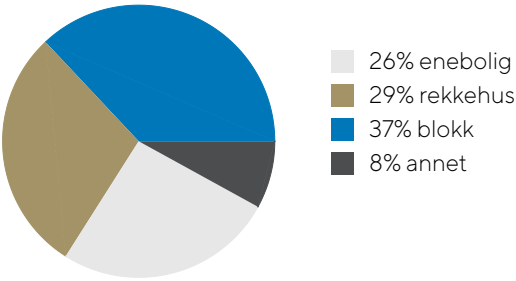
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

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

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

BOLIGMASSE



glede for store og små.

Losbymarka er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Folk utenfor kommunen kjenner kanskje best til området grunnet en av Norges beste golfanlegg, Losby CC med både 9- og 18-hulls golfbaner, driving range, putting green og golfsimulator. Og selvfølgelig æverdige Losby Gods. Besøksgården er for mange utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, kaféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	16 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	6 min 2.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 2.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.6 km

BARNEHAGER

Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	2 min 0.1 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbgh. (0-... 36 barn	5 min 0.4 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	7 min 0.6 km



langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

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. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området; Crossfit Lørenskog, SATS, Condis eller Fresh Fitness.

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.

Bebyggelse

Området består primært av blokkbebyggelse og småhus.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

LEILIGHETEN LIGGER I
TOPPETASJEN I ET ROLIG
OG NATURSKJØNT
OMRÅDE PÅ RASTA





12 KVM USJENERT OG
SOLRIK BALKONG





Det medfølger garasjeplass med
elbillader og tilliggende bod i
kjelleren.



LYST ALLROM MED
STUE OG KJØKKEN I
ÅPEN LØSNING







KJØKKEN I EGEN SONE

Kjøkkenet er tilbaketrukket i egen sone, med innredning langs to vegger. Tilknyttet Villavent ventilasjonssystem.



BAD MED ADKOMST FRA ENTREEN

Flislagt baderom med underliggende gulvvarme og malt tak. Badet er innredet med underskap med servant, speil med tilknyttet lys, gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.





ROMSLIG ENTRÉ MED
TILLIGGENDE BOD



VELKOMMEN TIL ÅSHEIMVEIEN 137

Parkering

Det medfølger garasjeplass med elbillader (nr.80) i felles anlegg.

Tomtestørrelse

10 200 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Onsdag, 4. februar 2026)

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

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

Boligen har fått følgende TG2:

- Innvendige overflater: Det er registrert noe oppsprekking i overflater og særlig i tilknytning til det store stuevinduet, men også innerdøren til kottet og andre steder. Rissene er skrå, noe som indikerer setning. Gulvene er skjeve(synlig og målt) og det kan være en sammenheng mellom dette og rissene i overflatene.

- Etasjeskiller/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. Fra leilighetskillevegg til leilighetskillevegg (leilighetens bredde) er det målt 20 mm skjevt/nedbøying mot midten.

- Bad - overflater vegger og himling: Det er registrert hull i hardfuger mellom veggfliser enkelte steder i rommet, trolig etter tidligere oppheng eller innfestinger av utstyr. Hullene medfører at overflaten lokalt ikke er tett.

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

- Bad - sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad - sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet.

- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Boligen har følgende TG-IU:

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget i boligen er fra opprinnelig byggeår. Det er kun utført en mindre utvidelse siden den gang i form av varmelampe. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets utførelse, omfang av eventuelle tidligere arbeider og hvorvidt installasjonene er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.
Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er aldri utført tilsyn i leiligheten, men undertegnede har ikke særskilt fagkompetanse på elektriske anlegg. På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrasse i betong med rekkverk i form av blomsterkasse.
Adkomst fra stuen.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Hovedstoppekranen er i kjøkkenbenken. Det er avløpsrør av plast.
Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via spalteventiler i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca 140 liter plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.
Hovedsikring, sikringer til leiligheten og strømmåler i skap på fellesområder. Jordfeilbryter for kurs 8 og 9. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent.

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.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

4. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og kott.
12 kvm balkong.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

4. etasje
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 48 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 12 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 leilighetens rom:

Entré:
Leiligheten har entré av god størrelse, med mulighet for skap, knagger og skohylle for yttertøyet. Det er også adkomst til innvendig bod med plass til skjult oppbevaring. Entreen har parkettgulv og lysmalte overflater. Callinganlegg er montert.
Stue og kjøkken:
Stue og kjøkken i åpen løsning skapet er sosialt oppholdsrom. Her er det plass til å innrede sofagruppe, tv-møblement og spisebord. Rommet har parkettgulv og malte vegger og tak. Utgang til usjenert balkong via glassdør.

Kjøkkenet er tilbaketrukket i egen sone, med innredning langs to vegger. Frontene er profilert i hvitt, og det er benkeplate i laminat. I benken er det nedfelt oppvaskkum med tilhørende ettgreps kran. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator.

Balkong:
Fra stuen kommer du ut til en solrik og privat uteplass på ca. 12 kvm. Balkongen er skjermet med levegg på begge sider, og blomsterkasse i forkant. Gode solforhold vendt mot vest. Det er også tilhørende utebod på ca. 2 kvm, med plass til sesongutstyr. Utelampe, stikkontakt og markise er montert.



Bad:
Flislagt baderom med underliggende gulvvarme og malt tak. Badet er innredet med underskap med servant, speil med tilknyttet lys, gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil på veggen tilknyttet avtrekksanlegget i leiligheten med reguleringsmulighet fra kjøkkenventiltoren.

Soverom:
Lyst og innbydende soverom med plass til seng og oppbevaring. Rommet vender ut mot egen balkong og rolig fellesområde. Oppvarming via panelovn og stort vindu som kan åpnes for lufting.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Varmekabler på bad.

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

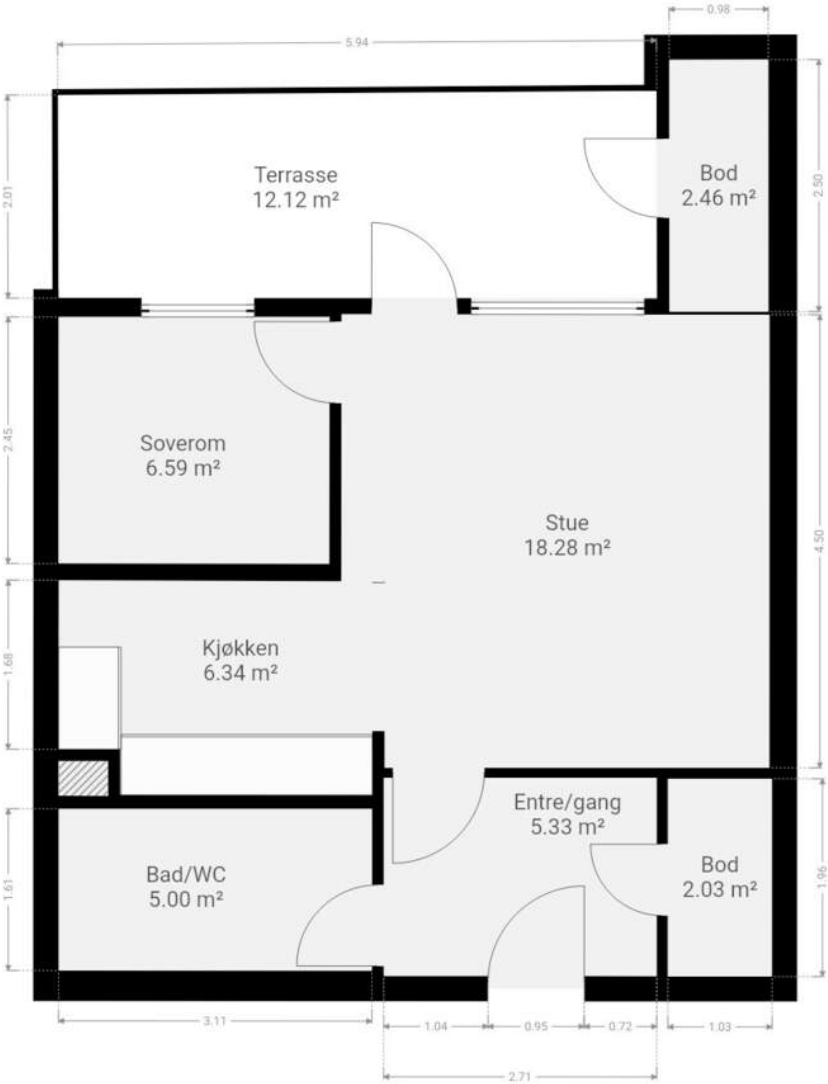
Energimerke

Gul D

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

PLANTEGNING



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. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om sameiet

Sameiet består av 84 seksjoner fordelt på 3 bygninger. Det er tilhørende garasjeanlegg, carporter og gjesteparkering samt øvrige byginger til felles formål. Bori BBL er forretningsfører. Telia er leverandør av TV/Internett. Avtales om vaktmestertjenester. Avholdes 2 dugnader pr år. Charge365 adm. lading av elbil. Fast gebyr på kr. 89,- pr. ladepunkt. Forbruk kommer i tillegg.

Ifølge epost fra styret datert 18/2-26 er det ingen planer i sameiet som kan ha betydning for salget/kjøper. Sameiet følger en utarbeidet vedlikeholdsplan. Det kan vedtas justering av felleskostnader i sameiet som følge av kostnadsøkninger, endring i offentlige avgifter etc.

Vedlikeholdshistorikk i sameiet:
- Lys i carporter, ettersyn av yttertak, nye brannslukkere i garasjene, kontroll av elbilanlegget 2025
- Oppfriskning av merking av parkeringsplasser 2022
- Telia, oppgradering av kabel-tv og internett 2022/2023
- Kameraer, dekkende inngangsdører til oppgangene 2022
- Heisbelysning, byttet til LED 2021

- Kameraer, ute og inne 2021
- Diverse ute- og stoppekraner 2021
- Garasjebelysning, byttet til LED og sensorarmatur 2020
- Utelys, byttet til LED og nattdimming 2020
- Ny utetrapp mellom blokk 47 og søppelhusene 2020
- Nødlis i garasjene byttet 2020
- Portstyring og mikrobryter gangdør, garasjeport blokk 48 2020
- Blikkavslutning på nederst på panel ved inngangene 2019
- Alle nødlis i oppgangene skiftet 2019
- Lamper i og på utsiden av oppgangene er skiftet 2019
- Brannvarslingssystemet, oppgradering 2018
- Tilbakeføring og oppretting av uteareal etter rehabilitering 2018
- Påsatt lister over grunnmursplatene, og reparert defekte plater 2018
- Betongrehabilitering; carporttak, støttemurer, diverse på blokkene 2018
- Søppelhusene er malt på dugnad 2018
- Utvendig maling av treverk og betong, alle blokker 2017
- Balkongfronter byttet til glass og aluminium, bakside alle blokker 2017
- Oversiktsplan for brannsoner er hengt opp ved brannsentralene 2017
- Tilstandsvurdering av teknisk og vedlikeholdsmessig stand bygninger og eiendom ved Selvaag Prosjekt AS 2016/2017
- Motor til garasjeport blokk 48 er byttet 2016
- Ny bom ved blokk 47 2016
- Belysning nedre garasjeplan er reparert 2016
- Gjerder og stolper ved innkjøring til sameiet er reparert 2016
- Sand i lekesandkassene er skiftet 2015
- Gjerdet mellom blokk 46 og 47 er sikret med piggetråd i

hjørner 2015
- Ny juletre fot med betongforankring ved blokk 48 2015
- Utelys, tre armaturer er skiftet 2015

Felleskostnader pr. mnd

3.115,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles byggforsikring, innkreving til vedlikehold kr. 82,-, tv og bredbånd (Telia) kr. 566,-

Det tilkommer kr. 89,-/mnd for elbil-lader + forbruk.

Merk at Eiendomsskatt faktureres utenom ordinære kommunale avgifter. Kommer i tillegg.

Andel fellesformue

6.867,- per onsdag, 31. desember 2025

Eiendomsskatt

2.525,- for 2026

Info eiendomsskatt

((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Positivt driftsresultat på kr. 424 751,-
Positivt årsresultat på kr. 398 717,-
Sum Arbeidskapital pr 31.12.24 kr 669 627,-

Sameiet har ingen gjeld ifølge forretningsfører.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If
Polisenummer1887573

Formuesverdi primær

786.310,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.145.240,- for 2024

Kjerneinformasjon

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.

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 datert 15.11.2001.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/610/80:
10.05.2001 - Dokumentnr: 7444 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/140

01.01.2020 - Dokumentnr: 853546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:610 Snr:80

01.01.2024 - Dokumentnr: 177690 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:610 Snr:80

02.05.2001 - Dokumentnr: 6834 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:611
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:610

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for Åsheim Skog. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Utleie av seksjon skal forhåndsgodkjennes av styret iht. vedtektenes §5. Alle som søker om utleie av egen leilighet må ha komfyrvakt og vannstopp før godkjenning fra styret. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

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.

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. Rekvisiring 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.

Prisantydning og omk.

3 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
93 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

94 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
107 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 844 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 857 740,00 (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.

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.

Kjerneinformasjon

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.

Eier

Bjørn Aage Ådum

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 47 450,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 103 490,00

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.

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 100, bnr. 610, snr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 20000-1827

Referansenummer: OR6854

Autorisert foretak: Verdicto AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdicto AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdicto AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 2 av 23

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 3 av 23

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
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.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 4 av 23

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
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 i 2001 og er med det ca 25 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal/stedvis høy slitasje og med et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelene og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Terrasse i betong med rekkverk i form av blomsterkasse. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil på veggen tilknyttet avtrekksanlegget i leiligheten med reguleringsmulighet fra kjøkkenventiltoren.

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

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Det er nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist under dusjkabinettet på ca 14 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Jeg ser en form for filt eller membran i slukets klemring, men jeg klarer ikke avdekke type membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen mot badet.

Optimalt skulle det muligens vært boret fra kjøkkenbenken, men det der går det så mange vannrør, at jeg anser risikoen for å bore i og ødelegge et rør som ganske stor.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkkenet.

Kommentar;
Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert på badet. Inntak og fordeling i dette skapet. Hovedstoppekranen er i kjøkkenbenken.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet/toalettet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

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

Varmtvannstanken er på ca 140 liter plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

Hovedsikring, sikringer til leiligheten og strømmåler i skap på fellesområder. Jordfeilbryter for kurs 8 og 9. 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 leiligheten består i hovedsak av lamper.

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

[Gå til side](#)

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

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

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

eventuelt foreligger dokumentasjon.
Om det er er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

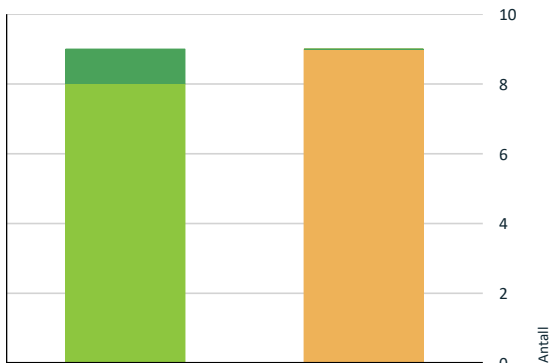
Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

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.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Oppdragsnr.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 7 av 23

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2001

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med rekkverk i form av blomsterkasse. Adkomst fra stuen.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe oppsprekking i overflater og særlig i tilknytning til det store stuevinduet, men også innerdøren til kottet og andre steder. Rissene er skrå, noe som indikerer setning.

Gulvene er skjeve (synlig og målt) og det kan være en sammenheng mellom dette og rissene i overflatene.

Generelt fremstår leilighetens overflater med slitasje og et generelt behov for oppgradering og modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Det er viktig at det gjøres en utredning av rissene før man pusser opp, da de er sjanse for at rissene kommer tilbake dersom man kun fikser overflatene.



Oppdragsnr.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 8 av 23

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Ingen unormal knirk i gulv på tilfeldig kontrollerte punkter. Det er målt avvik/skjevheter på gulvoverflater utover normalen på tilfeldige punkter i leiligheten. Fra leilighetskillevegg til leilighetskillevegg (leilighetens bredde) er det målt 20 mm skjevt/nedbøyning mot midten. Det er ukjent når og hvordan dette oppstod, men kan ha vært slik siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- 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.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil på veggen tilknyttet avtrekksanlegget i leiligheten med reguleringsmulighet fra kjøkkenventilatoren.

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

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i hardfuger mellom veggfliser enkelte steder i rommet, trolig etter tidligere oppheng eller innfestinger av utstyr. Hullene medfører at overflaten lokalt ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike hull i våtrom kan gi mulighet for fuktinntrengning bak flisoverflaten ved vannsøl og rengjøring. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. Det anbefales å tette hullene med egnet våtromssilikon for å gjenopprette en tett og sammenhengende overflate.

Oppdragsnr.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 9 av 23

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist under dusjkabinettet på ca 14 mm.

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 en oppkant ved terskelen. Om det er membran ført opp til undersiden av terskelen vil eventuelt lekkasjevann holdes i rommet, men fordi det er en list mellom dusjonen og gulvet, er det sjanse for at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes til sluket ved behov. Det er ikke mulig å avklare hvordan membranen er avsluttet, uten destruktive inngrep(riving av terskelen)

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.

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.

4.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Jeg ser en form for filt eller membran i slukets klemring, men jeg klarer ikke avdekke type membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Oppdragsnr.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 10 av 23

Tilstandsrapport

Når membranen har passert halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekkelser over tid. Selv om funksjonen er tilfredsstillende nå, er risikoen for lekkasje høyere sammenlignet med nye løsninger. Tilstanden bør følges jevnlig opp.

Det er i tillegg viktig å rense sluket ofte. Gjerne 3-4 ganger pr. år. 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.



4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.



4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen mot badet.

Optimalt skulle det muligens vært boret fra kjøkkenbenken, men det der går det så mange vannrør, at jeg anser risikoen for å bore i og ødelegge et rør som ganske stor.



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgrep blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

4.ETASJE > KJØKKEN

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1 TG 1 Avtrekk

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkkenet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert på badet. Inntak og fordeling i dette skapet. Hovedstoppekranen er i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Synlig overløp på utsiden av skapet, men inne i skapet er det ført en vannrør ned i overløpet. Det er dessuten utett mellom skapbunnen og overløpet (avrenningen)

Punkt 2;

Alder-Selvforklarende.

Punkt 3;

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Punkt 4;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;

Man må sørge for at dersom det oppstår lekkasje i/fra systemet, ledes lekkasjevannet til skapet og videre til rom, med sluk. Det er knyttet usikkerhet til om vann ledes til rom med sluk om det oppstår lekkasje i dette systemet. Konsekvens av et slikt avvik vil være at vann ledes til, og skader, en tilstøtende bygningsdel.

Punkt 2;

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.

Punkt 3;

For å lukke avviket på dette punktet må tettemuffer etableres. Dette vil sikre at vann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk, slik hensikten med systemet er.

Punkt 4;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet/toalettet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

1 TG 1 Ventilasjon

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 140 liter plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;
Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Punkt 2;
Varmtvannsberederen er fra 2001 og er dermed 25 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Punkt 1;
Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

Punkt 2;
Berederen fungerer tilsynelatende i dag(varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

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

Hovedsikring, sikringer til leiligheten og strømmåler i skap på fellesområder. Jordfeilbryter for kurs 8 og 9. 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 leiligheten består i hovedsak av lamper.

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.
2001

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

-Etablert varmelampe på terrassen ca 15 års siden.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

-Nei

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

Oppdragsnr.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 15 av 23

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Aldri

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?

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 i boligen er fra opprinnelig byggeår. Det er kun utført en mindre utvidelse siden den gang i form av varmelampe. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets utførelse, omfang av eventuelle tidligere arbeider og hvorvidt installasjonene er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er aldri utført tilsyn i leiligheten, men undertegnede har ikke særskilt fagkompetanse på elektriske anlegg.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

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 personskade. Jevnlige 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.



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

Oppdragsnr.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 16 av 23

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
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

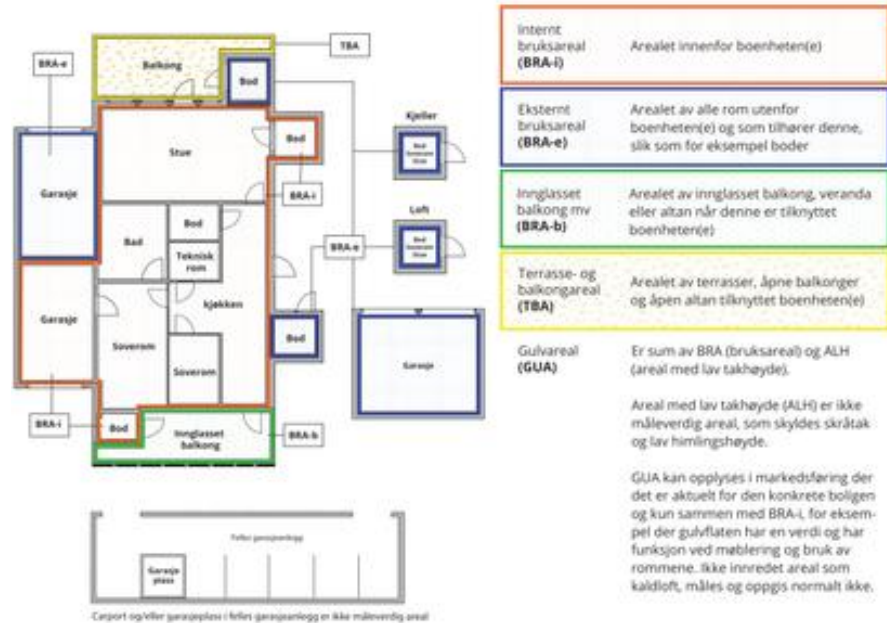
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 byggteknisk 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.

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	46	2		48	12
Kjeller		4		4	
SUM	46	6			12
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad/wc, kott, stue	Bod	
Kjeller		Bod (bak garasjeplassen)	

Kommentar

-Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med el bil lader, merket 80, ifølge rekurent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet av avtrekksvifte på kjøkkenet i 2021.



Ja



Nei

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Bjørn Aage Ådum	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	610		80		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsheimveien 137

Hjemmelshaver

Ådum Bjørn Aage

Boligselskap

Boligsameiet Åsheim Skog

Forretningsfører

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

Organisasjonsnr

983836658

Felles formue

Kr. 6 867 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Rasta i Lørenskog kommune. Leiligheten ligger innerst i en blindvei med rolige og barnevennlige omgivelser med begrenset biltrafikk. Området består for det meste av blokker, rekkehus og eneboliger. Nærhet til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Korte avstander til barnehager og skoler i alle trinn. Kort vei til Rasta senter med nærbutikk, post, apotek og legesenter, samt kjøpesentrene. Triaden og Metro som har et variert og godt forretnings- og servicetilbud. Det er aktivt idrettsmiljø i kommunen med anlegg innen de fleste grener. Den naturskjønne golfbanen på Losby ligger er kort kjøretur unna. Ikke langt unna finner man bussforbindelser til Oslo og Lillestrøm. Ca 15 min til Oslo S, og 25 min til Gardermoen.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Røykåsveien via Åsheimveien.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier.
|

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	20.08.2001		Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse	15.11.2001		Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	29.01.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 610
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 hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OR6854>

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.: 20000-1827

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 23 av 23

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



Egenerklæring

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsheimveien 137	Åsheimveien 137	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2001

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Har bodd i leiligheten selv.
Forøvrig har en søster og en datter bodd her i flere år.
Boligen har også hvert leid ut.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1887573

Informasjon om selger

Selger

Adum, Bjørn Aage

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

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

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

- 8 Er det utført arbeid med drenering?

- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

10. $\mathbb{E} \left[\frac{1}{\sqrt{2\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} \frac{1}{\sqrt{1-t^2}} e^{-\frac{1}{2}t^2} dt \right] = \frac{1}{\sqrt{2\pi}}$

- 16 Endotrittentarheid = $\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{1}{n_i} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{1}{\frac{1}{n} \sum_{j=1}^n \frac{1}{n_{ij}}} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{1}{\frac{1}{n} \sum_{j=1}^n \frac{1}{n_{ij}}}$

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

21. Har det vært nugg, sønn eller råde i heligen eller andre husninger på eiendommen?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31Har 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

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32186909

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ådum, Bjørn Aage	2026-02-04

Identification

 Ådum, Bjørn Aage

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Ådum, Bjørn Aage	04/02-2026 10:03:12	BANKID

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

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Åsheim Skog Boligsameie, som ble avholdt den 15.05.2025 klokken 18:00 på Vallerud Velhus.

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Valgt ble: Petter M. Schøyen
- B) Opptak av navnefortegnelse
Til stede fra seksjonseierne: 27 seksjoner, 6 fullmakter – totalt: 33 Stemmeberettigede.
- C) Valg av sekretær og 1 seksjonseier til å undertegne protokollen
Petter M. Schøyen ble valgt til sekretær. Britt Nordland og Tor Hegde ble valgt til å underskrive protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

SAK 2 FORENKLET ÅRSMELDING FOR 2023
Styrets årsmelding for 2024 ble referert og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.
Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: kr 175 000,-
Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER
Ingen innskommne saker

SAK 6 VALG

- A) Valg av styreleder for 1 år
Valgt ble: Britt Nordland
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valgt ble: Øivind Tvetbråten og Lisbeth Aslaksrud
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Valgt ble: Alicia Ortega og Tom Kristian Blix-Nilsen Hansen
- D) Valg av valgkomite for 1 år:
Marit Jackevics, Jann Holte, Kjell Arne Øverbø

Protokollen undertegnes av:

Petter M. Schøyen Møteleder	Petter M. Schøyen Sekretær
Britt Nordland Prokollvitne 1	Tor Hegde Prokollvitne 1

Protokoll årsmøte 15.05.2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nordland, Britt	2025-05-15	Hegde, Tor	2025-05-15

Identifikasjon

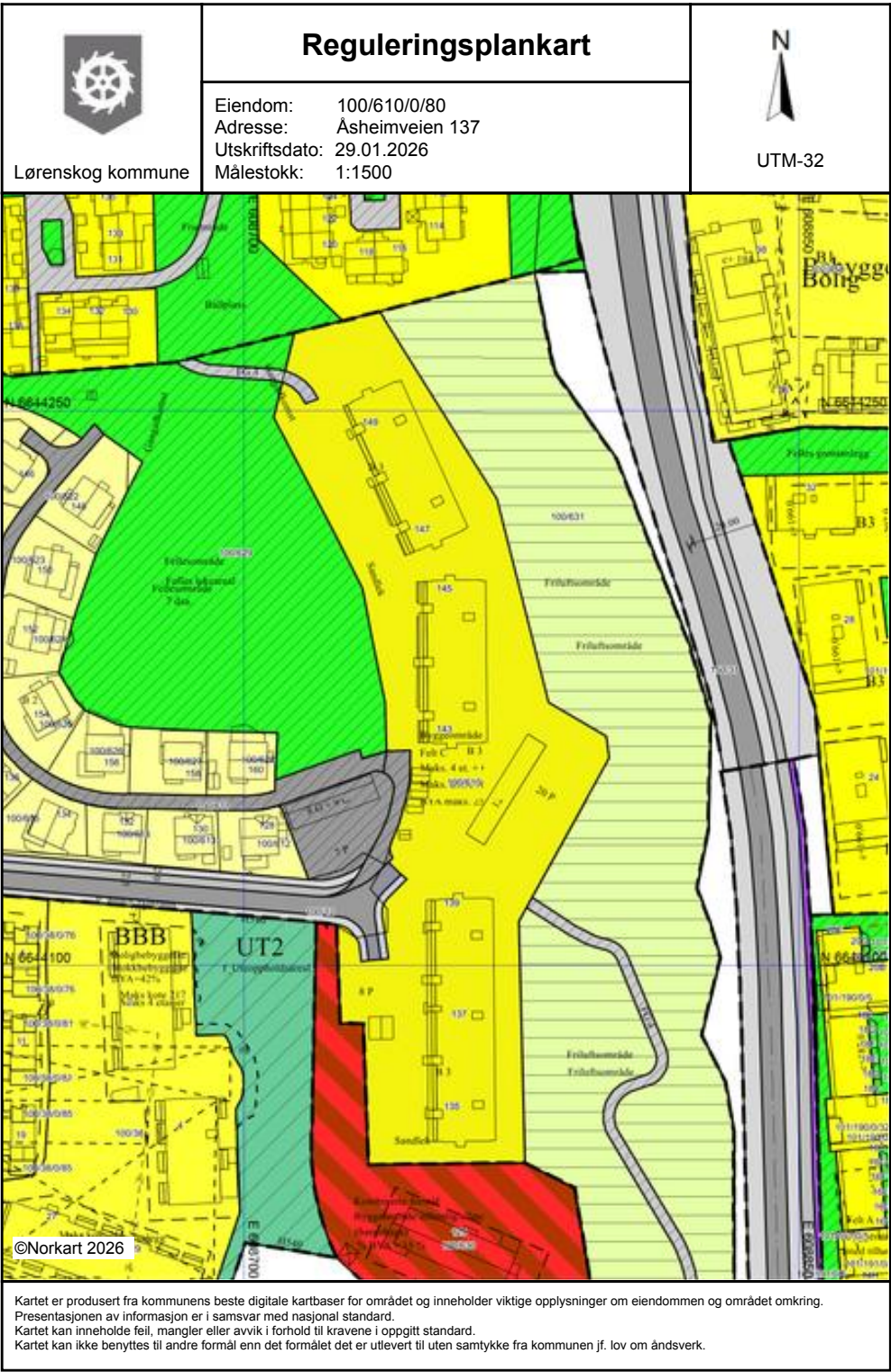
 Nordland, Britt

 Hegde, Tor

Navn	Dato
Schøyen, Petter Martin	2025-05-15

Identifikasjon

 Schøyen, Petter Martin



ORDENSREGLER

for

Boligsameiet Åsheim Skog

Sist endret 17.03.2014.

Ny revisjon 28.1.2018

Boligsameiet Åsheim Skog er et lite samfunn hvor beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av fellesutgiftene. Beboerne plikter å følge ordensreglene.

§1 Ro i leiligheten

Støyende aktiviteter som kan sjenere andre, skal ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 på hverdager. Støyende aktiviteter skal heller ikke forekomme etter kl. 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager er støyende aktiviteter ikke tillatt.

§2 Oppganger, korridorer, garasjer og fellesareal

Generelt gjelder at ingen skal sette fra seg sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr i oppganger og korridorer. Lagringsplass er forutsatt å være egne boder. Sykler kan tillates oppbevart på egen garasje plass.

Fottøy, yttertøy, møbler o.l. skal ikke plasseres utenfor inngangsdørene til leilighetene.

Styret kan når som helst fjerne løsgods som er oppbevart i oppganger, korridorer, garasjer og fellesareal uten noen form for varsel til seksjonseiere/beboere. Unntak for denne regel kan gis ved skriftlig søknad til styret med begrunnelse.

Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

§3 Kjellerboder

Dører til kjellerboder skal holdes låst.

Bensin, parafin og andre brannfarlige og gassutviklende stoffer skal ikke lagres innendørs, i garasjeanlegg eller i kjellerboder.

Ved bruk av fryser o.l. i kjellerboder skal beboerne betale en årlig strømvavgift fastsatt av styret.

§4 Søppel

All søppel skal pakkes godt inn før den kastes. Det skal kun brukes utleverte grønne poser til matavfall. Papir skal kastes i papirkontainere. Glass og metallemballasje skal kastes i glasskontainer.

§5 Vinduer, balkonger og terrasser

Fasadeforandringer, dvs. maling, beising, innkledning av vegger, skifting av vinduer o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennner på sameiets eiendom. Den enkelte seksjonseier plikter å holde orden på balkonger og terrasser. Busker og trær med store røtter er ikke tillatt i terrassetrau Verandaer og terrasser skal ikke brukes på en slik måte at det drysser planterester, renner vann ned til naboen under etc. Brannslangen skal ikke brukes til spyling. Valg av markiser mht. system, farger/striper etc. ivaretas og godkjennes av styret. Snø skal fjernes fra terrasser og balkonger for å unngå vannskader. Vannavløp må holdes rene og åpne. Risting av tøy i vinduer, på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Grilling er tillatt under forutsetning at det brukes gass- eller elektrisk grill Skader må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§6 WC og vasker.

Uvedkommende ting, slik som bind, bleier etc. må ikke kastes i toalettene. Fett, kaffegrut etc. må ikke tømmes i vasker, sluk eller toaletter. Ved forvoldt skade kan erstatningskrav blir reist mot seksjonseieren

§7 Trafikk

Kjøring og parkering er ikke tillatt på gangveier/bomveier med unntak av transport av syke, funksjonshemmede og varelevering.

§8 Parkering og gasjeanleggene

- a. Beboeres biler skal parkeres i garasjene.
- b. Beboerne kan benytte gjesteparkeringsplassene til korttidsparkering
- c. Beboere uten garasje plass, skal parkere bilene i carportene. P-bevis utstedt av styret skal plasseres godt synlig i frontruten.
- d. Gjeste- og korttidsparkering er tillatt på gjesteparkeringsområdene inntil 3 døgn. Tillatelse til parkering utover 3 døgn kan tillates etter henvendelse til styret.
- e. Det er ikke tillatt å henstille eller lagre biler, vare-/ båthengere, motorsykler eller annet hjulgående materiell i carportene eller parkeringsplassene uten styrets godkjennelse. En godkjennelse skal være tidsbegrenset. Hvis dette ikke respekteres, kan styret fjerne materiellet for eierens regning og risiko.

f. Parkeringsplassene mellom blokk 46 og 47 skal kun brukes til parkering av beboeres og gjesters biler. Her gjelder samme retningslinjer som i punkt d.

g. Campingvogner, bobiler, laste- og varebiler skal parkeres på nedre plan, men slik at de ikke hindrer tilgang til carportene. Parkering er tillatt i inntil 3 døgn uten styrets godkjenning.

h. Styret organiserer utlån av P-plasser på nedre plan for campingvogner og bobiler i perioden 1. april – 31.oktober etter søknad innlevert styret senest 1. mars hvert år. P-bevis utstedes av styret. Denne legges synlig i frontruten.

k. Nøkler/portåpnere må ikke legges igjen i kjøretøyene.

l. Elbiler/Hybrider er ikke tillatt å koble til sameiets ordinære stikkontakter

§9 Uteanlegg

Det henstilles til beboerne å verne om eksisterende beplantning og å holde orden på sameiets uteanlegg.

§10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet under den forutsetning at dyreholdet ikke er til plage eller sjenanse for naboer/beboere. Dyret skal alltid være under full kontroll. Båndtvang gjelder hele året.

§11 Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte husordensreglene.
Alle klager til styret skal skje skriftlig.

§12 Erstatning

Alle beboere/seksjonseiere som ved grov uaktsomhet påfører sameiet, fellesareal eller annet som tilhører sameiet skade, bli erstatningsansvarlig for den/de utgifter dette påfører sameiet. Ved forvoldt skade vil erstatningskrav bli reist mot seksjonseieren/beboeren. Erstatning vil sikres ved pant som allerede er tinglyst ved hver enkelt leilighet ref. § 6 i vedtektene.

§ 13 Endringer

Endringer av husordensreglene godkjennes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Vedtekter for Boligsameiet Åsheim Skog

org.nr. 983 836 658

Vedtektene er vedtatt på konstituerende årsmøte den 4. september 2001 og siste endring av vedtektene er fra årsmøte 24. mai 2023 og endring 14.03.25

Disse vedtektene referer seg til reglene i Lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

§ 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Boligsameiet Åsheim Skog. Sameiet består av 84 seksjoner av eiendommen gnr. 100, bnr. 610 i Lørenskog, i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 5. februar 2001.

§ 2 FORMÅL

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Innunder pkt. 2 hører bl.a. utvendig vedlikehold av medlemmenes leiligheter, som maling, takbelegg, utvendig kloakk og vannledninger, trappeoppgang, korridorer, fellesrom, felles boder, søppelkasser, gårdsplass, grøntanlegg og beplantering, felles lys og felles TV-anlegg.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av egen leilighet, herunder innvendig del av terrasse.

I tilfelle tvil om sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet på årsmøtet j.fr. § 13 i vedtektene.

§ 3 SEKSJONER OG SEKSJONSEIER

En seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til seksjonseierbrøken. Seksjonen omfatter leilighet angitt med nummer og som han/hun har eksklusiv bruksrett til. Bod tildeles av styret og er basert på den bruk som innehas ved stiftelsen av sameiet. Endring av denne bruksretten kan ikke skje uten de respektive seksjonseiere samtykker.

§ 4 SEKSJONSEIERS RÅDERETT OG OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, likevel slik at:

1. For bruk av eiendommen er det fastsatt ordensregler gjeldende fra 04.09.01
2. For utleie gjelder § 5 og
3. erverver av en seksjon må godkjennes av styret.

Styret kan ikke uten saklig grunn nekte godkjenning av erverver. Nekter styret å godkjenne erverver, skal det gi erverver og overdrager melding om dette innen 14 -fjorten- dager etter å ha mottatt søknad om godkjenning. Staten, fylkeskommuner og kommuner, samt boligselskaper tilknyttet disse kan tilsammen maksimalt erverve inntil 10% av seksjonene i sameiet.

Overdrager plikter å gjøre erverver kjent med sameiets vedtekter og ordensregler. Enhver seksjonseier skal ved erverv av seksjon få utlevert sameiets vedtekter og ordensregler av styret.

Styret skal sørge for at ny eier får kopi av sameiets vedtekter og ordensregler og annen relevant informasjon.

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

- (1) En seksjonseier kan montere ladepunkt i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer. Monteringen skal foretas av autorisert installatør, og skal være av typen Zaptec.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 5 Utleie

Utleie av leilighet kan skje med styrets godkjenning, som skal innhentes på forhånd. Nekter styret å godkjenne utleie, med saklig grunn, skal det gi seksjonseier melding om dette innen 14 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer en 60 døgn i året er ikke tillatt.

Alle som søker om utleie av egen leilighet må ha komfyrvakt, og vannstopp før godkjenning av styret.

Leiekontrakten skal ikke inneholde noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting.

Styret kan fastsette gebyr for behandling av søknad om godkjenning av utleie.

§ 6 PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

§ 7 UTGIFTSFORDELING

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøken. Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Utgiftene omfatter bl.a. felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring, andre drifts- og vedlikeholdsutgifter, vaktmesterordning, vask av fellesarealer, utvendig maling og vedlikehold av terrasse.

Dersom det oppstår vannlekkasje i leiligheter hvor det ikke er montert automatisk vannstopp, skal egenandelen for forsikringen dekkes av seksjonseier.

Regnskapsåret for sameiet skal følge kalenderåret. Årets regnskapsmessige overskudd skal tillegges sameiets egenkapital. Sameiets egenkapital kan ikke benyttes til andre formål enn nødvendig vedlikehold og påkostninger innenfor sameiets område, med mindre årsmøte bestemmer noe annet. En slik bestemmelse krever oppslutning fra minst 2/3 av de lovlige avgitte stemmer.

§ 8 MISLIGHOLD

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet og skylder mer enn 3 - tre - måneders fellesutgifter, vil misligholdsaken automatisk bli oversendt vår advokat. Advokaten kan, med lovens krav overfor seksjonseieren, skriftlig pålegge vedkommende seksjonseier å flytte og selge sin seksjon, med minst 6 - seks - måneders varsel, med begjæring om utkastelse uten søksmål og dom, j.fr. tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13 § 13 - 6.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som står for den daglige ledelse.

Styret består av: en (1) leder
fire (4) styremedlemmer.
Det velges også to (2) varamedlemmer med møterett

Styret velges av årsmøte blant seksjonseierne. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger, innen sin midte, nestleder og sekretær. Varamedlemmene velges og trer inn i nummerrekkefølge.

Leder velges for et tidsrom av ett (1) år
styremedlemmer for et tidsrom av to (2) år
varamedlemmer for et tidsrom av ett (1) år

Tidligere leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Opphører leder, et styremedlem eller et varamedlem å være seksjonseier, trer vedkommende automatisk ut av styret. For leder trer automatisk nestleder inn. Ny nestleder velges blant styremedlemmene. For et styremedlem trer varamedlemmene automatisk inn i nummerrekkefølge.

Styremøter skal avholdes så ofte som ledelse og kontroll av sameiets anliggender tilsier det, dog minst to (2) ganger årlig. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. 1. varamedlem innkalles fast til styremøtene. Ved et styremedlems forfall, trer varamedlemmene automatisk inn som styremedlem.

Krever et (1) styremedlem eller forretningsfører at det skal avholdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i dennes fravær av nestlederen. Er ikke disse tilstede, velger styret en møteleder.

§ 10 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 11 STYRETS VEDTAK

Styret er vedtaksført når minst tre (3) styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Kopi av protokollen skal sendes til varamedlemmene.

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

Styret kan ikke, uten at årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus sameiet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
1. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 pkt. 2 og 3, når tiltaket går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer enn fem (5) % av de årlige fellesutgiftene.

§ 12 VALGKOMITE

Valgkomiteen velges på årsmøtet. Valgkomiteen består av tre (3) medlemmer og to (2) varamedlemmer. Valgkomiteens funksjonstid er ett (1) år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteen konstituerer seg selv.

§ 13 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to (2) seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Et lovlig innkalt sameiemøte er beslutningsdyktig.

Årsmøtet innkalles av styret. Innkalling til såvel ordinært som ekstraordinært årsmøte skal skje ved skriftlig varsel til de seksjonseiere som har kjent adresse. Som skriftlig varsel regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal skje med minst åtte (8), høyst tyve (20) dagers varsel for ordinært og ekstraordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles

med kortere frist som dog skal være minst tre (3) dager. Innkallingen skal inneholde oversikt over de sakene som skal behandles. Saker som en seksjonseier ønskes behandlet av det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det innen 1. mars. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Skal et forslag vedtas, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredeler (2/3) flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøter med mindre foreligger gyldig forfall. Husstandsmedlemmer og revisor har rett til å være tilstede og uttale seg. Det samme gjelder for leietaker.

Ingen kan, som seksjonseier eller fullmektig, delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 14 ORDINÆRE OG EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
 - b) Valg av møteleder
 - c) Valg av sekretær og to (2) personer til å undertegne protokollen
 - d) Opptak av navnefortegnelse
 - e) Godkjenning av sakslisten
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
5. Godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Valg av:
 - Leder for ett (1) år
 - Styremedlemmer for to (2) år
 - Varamedlemmer for ett (1) år
 - Valgkomite for ett (1) år
 - Andre valg

Årsoppgjøret og årsmeldingen kan kreves opplest i årsmøtet dersom flertallet av de stemmeberettigede krever det. På ekstraordinært årsmøte skal bare de saker som er oppgitt på innkallingen til møtet behandles.

Over årsmøtet føres protokoll, hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives av møtelederen, sekretær og to (2) av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet.

§ 15 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør leders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

En eierseksjon som eies av flere seksjonseiere, har en (1) stemme. En seksjonseier som eier flere seksjoner har en (1) stemmer for hver seksjon denne eier.
En seksjonseier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for flere enn en (1) seksjonseier.

- Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 16 FIRMATEGNING:

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiet firma. Styret kan gi prokura.

§ 17 REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt for årsmøte innen utgangen av april. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører. I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av sameiets virksomhet og stilling, og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulige overskudd. Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen åtte

(8) dager før det ordinære årsmøtet sendes enhver seksjonseier med kjent adresse.

§ 18 REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet. Den tjenestegjør inntil annen revisor velges i dennes sted.
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, og at det stemmer med gjeldende lov, vedtekter og sameiets bøker, og at de sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for sameiets stilling, og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 19 VEDTEKSENDRINGER

Vedtektsendringer kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.



Energiattest



Adresse Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 20.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-261774
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 12447485
Gårdsnummer 100	Bruksnummer 610
Seksjonsnummer 80	Bruksenhetsnummer H0402



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2001	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 46,0 m²	Oppvarmet bruksareal 46,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 160,48 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 184,16 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 471 kWh
--	--

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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og 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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Åsheimveien 137, 1461 LØRENSKOG. Gnr. 100, bnr. 610, snr. 80 i Boligsameiet Åsheim Skog, oppdragsnr.: 1520260027
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