

# PROAKTIV

Bo urbant i Lørenskog  
Strøken leilighet fra 2021 med  
alt du behøver.

KÅRE B. WERNERS GATE 6



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

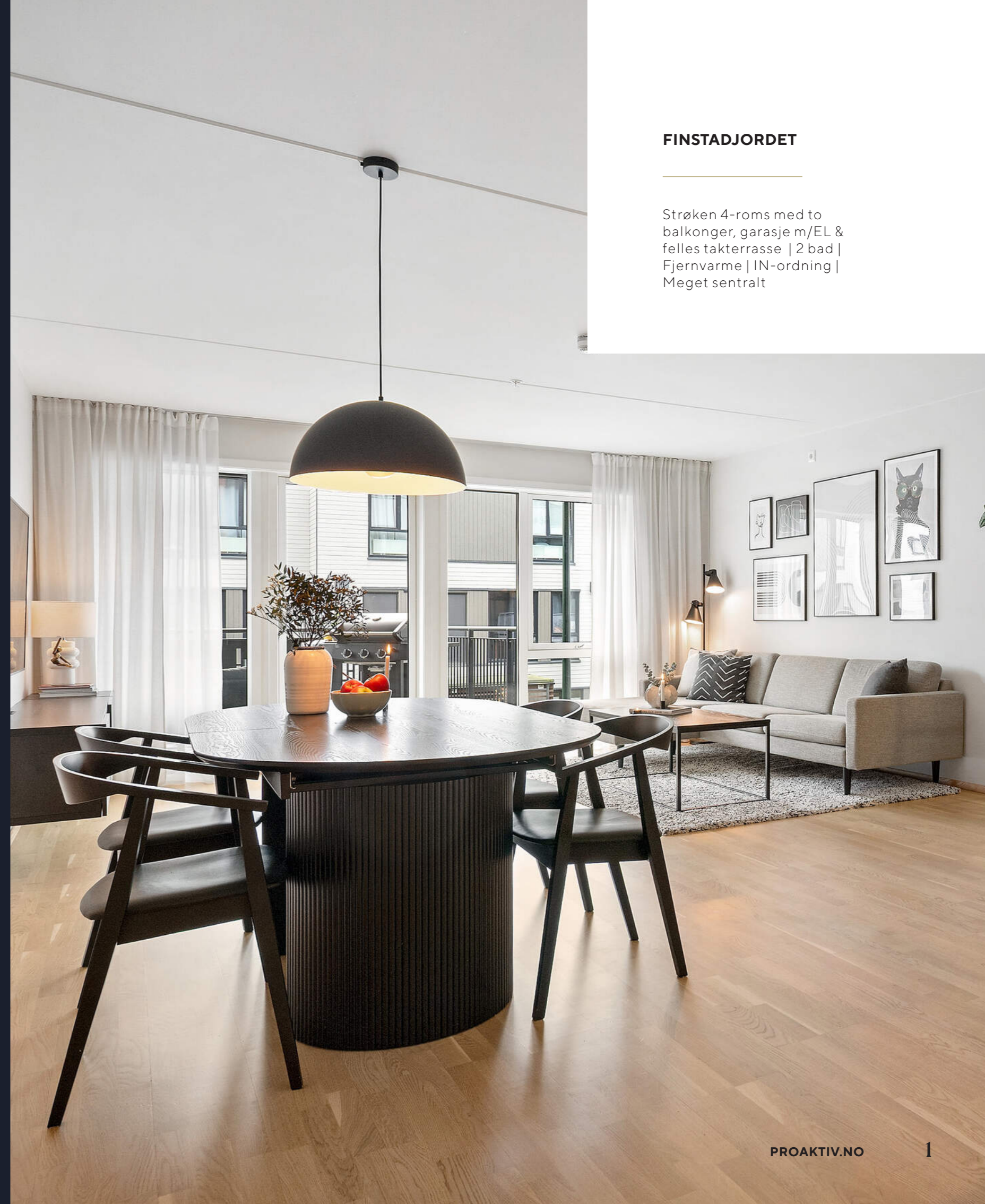
- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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

## FINSTADJORDET

Strøken 4-roms med to balkonger, garasje m/EL & felles takterrasse | 2 bad | Fjernvarme | IN-ordning | Meget sentralt



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Kåre B. Werners gate 6, 1475  
FINSTADJORDET

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 100, bnr. 809, andelsnr. 9,  
org.nummer 923636781 i Tunkvartalet 1  
Borettslag

**Prisantydning:** 3.250.000,-

**Omkostninger:** 10.250,-

**Andel fellesgjeld:** 2.495.000,-

**Totalpris:** 5 755 250,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Borettslag

**Byggeår:** 2021

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 94 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 89 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 5 m<sup>2</sup>

**TBA:** 12 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Det medfølger  
parkeringsplass i felles garasjeanlegg  
merket nr.16.

**Tomt:** 4472 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 15 651,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnader  
inkluderer: renter in-lån kr. 10 167,-  
felleskostnader kr. 3 671,-  
tv/bredbånd kr. 503,-  
a konto varme (16811 - 9) kr. 960,-  
Garasjeplass kr 350,-

**Energimerke:** Energimerke GRØNN B

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
34	38	40	47
Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon	Vedlegg
86			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

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



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

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

**AVDELING:** Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 984607865

## KÅRE B. WERNERS GATE 6

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!

Strøken 4-roms med to balkonger, garasje plass & felles takterrasse | 2 bad | Fjernvarme | IN-ordning | Meget sentralt

Leiligheten ligger i et urbant og moderne boligområde på Finstadjordet, med alle fasiliteter like utenfor døren. Her bor du kun 5 min fra butikk, barnehage, buss, og Triaden kjøpesenter med 100 butikker. Bygget ble oppført i 2021 og holder en gjennomgående god standard, her kan du flytte rett inn!

Fine fellesområder med barnevennlig bakhage og stor og solrik takterrasse. Med leiligheten følger også to balkonger, samt bod og garasje plass i felles anlegg. Det er heis til alle plan.

Innvendig har leiligheten god planløsning fordelt på 89m<sup>2</sup> med entré og gang, stue/kjøkken, 2 bad og 3 soverom (ett med tilknyttet bod).

- Akonto varme/energi  
- Gjesteparkering i garasjen  
- Felles takterrasse  
- IN-ordning. Ved full innfrielse av fellesgjelden blir husleien kr. 5.484,-

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](mailto: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!



# FINSTADJORDET

**Kommune:** Lørenskog / **Område:** Lørenskog - Finstadjordet

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

Kåre B. Werners gate 6 ligger i et supersentralt og nyetablert område på Finstadjordet, Lørenskog, som består av variert og moderne bebyggelse. Fra leiligheten er det kort gangavstand til alt av moderne servicefasiliteter. I nabolaget finner man blant annet Rema 1000, Nam Sushi, Cardamom café og Bergerveien bussholdeplass med buss som tar deg inn til Oslo på under halvtimen. Det er også et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier i området.

Barnefamilien nyter godt av en svært kort gangavstand til både Berger barnehage, Benterud barnehage og Løken barnehage, alle innenfor 5 min gange. Leiligheten ligger i grenseområde for både Finstad barneskole og Benterud barneskole.

Bebyggelsen i Lørenskog sentrum vest innebærer en tydeliggjøring av sentrumsstrukturen i Lørenskog, og byr på et



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Bergerveien Linje 110, 110E, 120	5 min 0.4 km
🚶 Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 4.1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.9 km
✈ Oslo Gardermoen	30 min

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	4 min 0.3 km
Coop Extra Triaden PostNord	6 min 0.5 km

## VARER/TJENESTER

🏪 Triaden Lørenskog Storsenter	4 min
🏪 Triaden Apotek	4 min

## SPORT

🏸 Triaden sportssenter Squash	5 min 0.4 km
🏀 Finstad balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
🏊 Sporty 60+	4 min
🏊 SATS Triaden	5 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog kommune Berger barneha...	2 min
🚗 Lørenskog kommune Benterud Skol...	2 min



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

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

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.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a., Rema 1000 Løkenhagen, Bunnpris, Kiwi og Meny. Rema 1000 ligger i nabobygget og det er kort vei til søndagsåpen Joker som er etablert i Vestparken.

Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd i Lørenskog med tog og buss. Gangavstand til Triaden og Bergerveien bussholdeplass som ligger ca. 5 minutters gange fra ytterdøren. Fra Triaden er det meget gode bussforbindelser både i retning Oslo og Lillestrøm. Herfra går busser til Oslo bussterminal, med 5 avganger i timen hver morgen på hverdager. Fra samme holdeplass er det avgang 5 ganger i timen til Lillestrøm bussterminal.

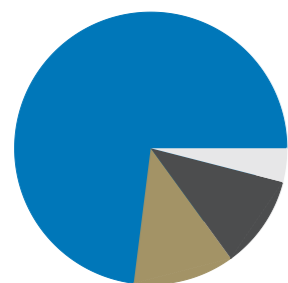
Østmarka er et skogområde som ligger øst for Oslo. Området



ligger i kommunene Oslo, Lørenskog, Rælingen, Enebakk og Ski. Østmarka er avgrenset av Oslos bebyggelse i vest, bebyggelsene rundt Skårer, Lørenskog og Rælingen i nord og Øyeren i øst, Enebakk i sørøst og Sørmarka i sørvest. Med beliggenhet i Losbyveien kombinerer man både et aktivt og urbant liv. Nærheten til sentrum - og samtidig rett ved Østmarka med utallige turmuligheter. Nydelige Østmarka ligger rett i nærheten og innehar et mangfold av turløyper egnet både for langrenn, sykkel, gå- eller løpeturer. I tillegg finner du akebakker, badevann og fiskevann samt flotte stier opp til skogstopper i kupert terreng. Losby Gods ligger kun 2 km unna med blant annet 9- og 18-hulls golfbane.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små -

## BOLIGMASSE



4% enebolig  
12% rekkehus  
73% blokk  
11% annet

## SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.1 km

## BARNEHAGER

Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	1 min 0.1 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km



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.

## Bebyggelse

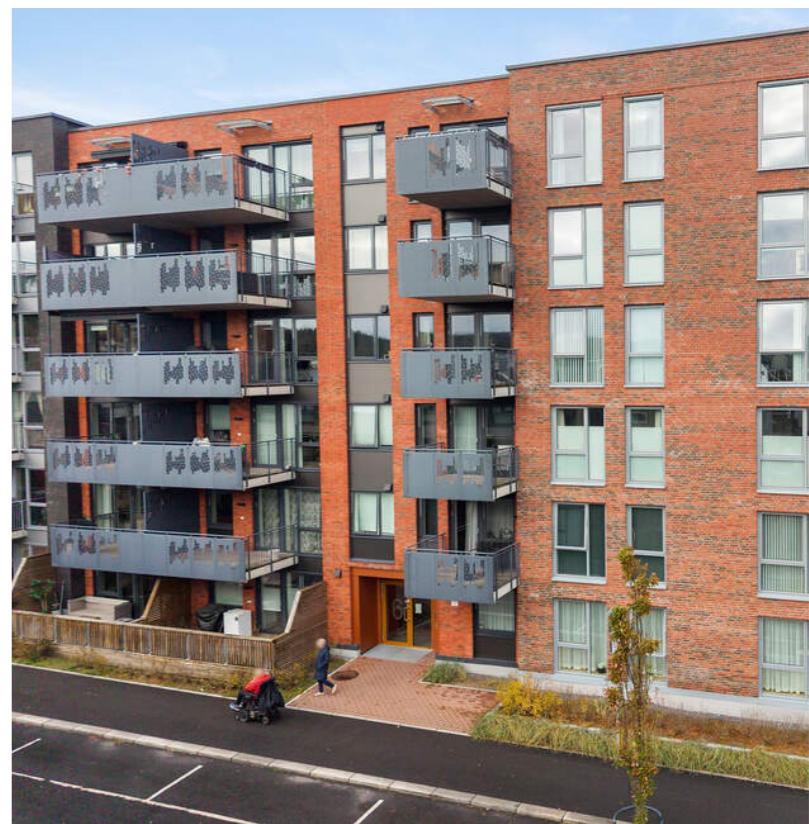
Hyggelig boligområde bestående av moderne blokkbebyggelse og noe næring.

## Adkomst

Asfaltert adkomst fra Skårersletta/Gamleveien. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskiltet fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!



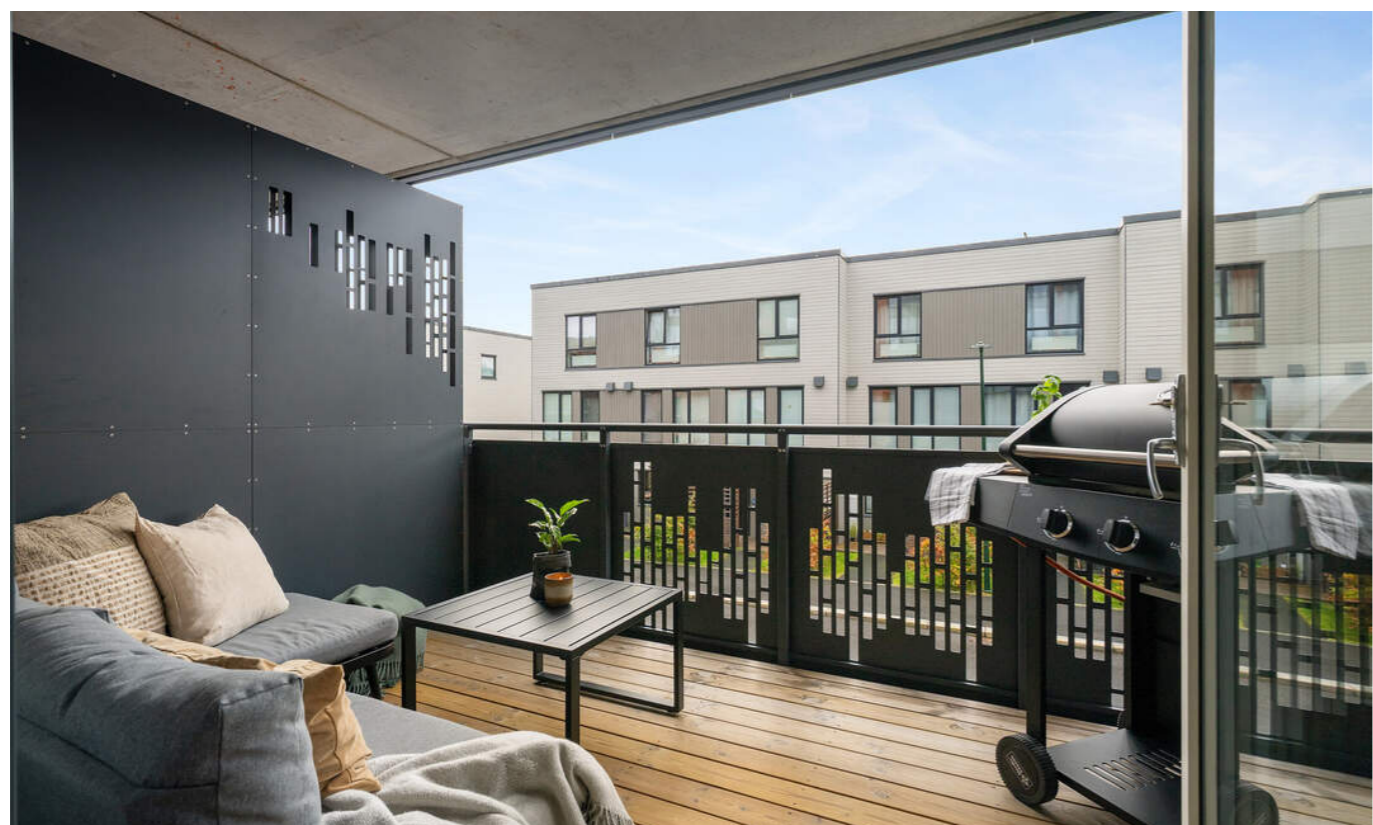
HEISADKOMST,  
GARASJEPLASS OG  
BOD I KJELLER

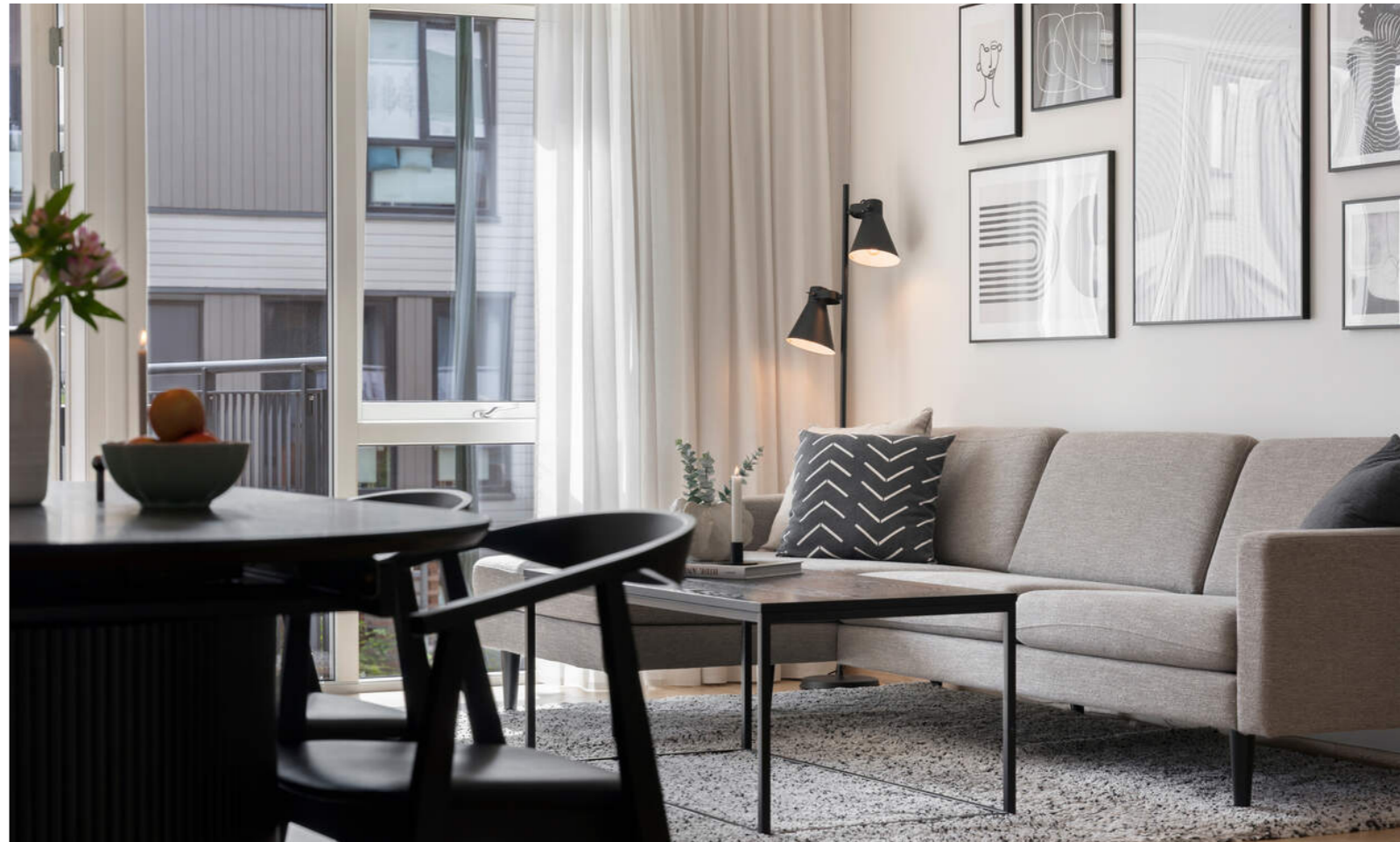




## TO BALKONGER

Fra stue og kjøkken kommer du ut til en overbygd og romslig balkong på ca. 9 kvm, vendt mot syd. Egen balkong også utenfor hovedsoverrommet.





GOD STANDARD FRA  
2021









KJØKKENET ER  
KOMPLETT UTSTYRT MED  
INTEGRERTE HVITEVARER



# TO BADEROM

Begge bad har moderne fliser, gulvvarme og downlightsbelysning. Videre er de utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning. Hovedbad er et kombinert bad/vaskerom med plass til kombimaskin under den heldekkende servanten.











ROMSLIG ENTRÉ OG  
GANG MED  
GARDEROBESKAP

# PRAKTISK INFORMASJON

## Byggemåte

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:  
Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.  
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.  
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.  
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.  
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:

- Bad 1 - overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Generell informasjon og boligen:

Utvendig:

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Bygningen har malte balkongdører i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål/plater.

Adkomst fra stue/kjøkken.

Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål.

Adkomst fra hovedsoverrommet.

Innvendig:

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

Innvendige tak har malte plater.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gangen, samt i gangen mellom de 2 minste soverommene.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene (2 skap på badene). Inntak stoppekran og fordeling i skapene.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i boden.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i gangen.

Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom, ifølge eier.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.

Automatsikringer i sikringskap plassert i gangen.

Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler, pulver brannslukking og sprinkelanlegg.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 22.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen

## Utdrag fra selgers egenerklæring:

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Feil på avtrekksvifte, stoppet og tilluft bråket.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller

ventilasjonsanlegg?

Ja, Byttet lager i begge viftene. Utført av Systemair i 2024.

Full rens av ventilasjonsanlegg mars 2026, utført av Din

Ventilasjon AS.

## Historikk

2024 - Ble byttet ut to stk. vifter i ventilasjonsskap inne i leiligheten. Utført av Peab/Systemair.

## Parkering

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket nr.16.

## Innhold

2. etasje: Entré, bad 1, stue/kjøkken, bad 2, 3 soverom og bod. Balkong på ca. 12 m<sup>2</sup>.

Bruksrett til kjellerbod (merket nr. 24).

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 89 kvm

- BRA-e (ekstern bruksareal): 5 kvm

- Totalt BRA: 94 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Andre etasje + kjellerbod:

- Totalt BRA: 94 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 5 m<sup>2</sup> (kjellerbod)

- TBA: 12 m<sup>2</sup> (balkong)

Leiligheten er målt til 88,5 m<sup>2</sup>. I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 89 m<sup>2</sup>.

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

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

## Standard

Leiligheten rom for rom:

Entré:

Leiligheten byr på et lyst og innbydende velkomstrøm, med parkettgulv, lysmalte vegger og sport-belysning i taket. Det er satt opp praktisk garderobeskap med plass til jakker og sko, og det er i tillegg mulighet for sittebenk og kommode for å utnytte plassen best mulig.

Stue og kjøkken ligger i et lyst og åpent rom som blir et sosialt samlingssted i leiligheten. Vegger og tak er holdt i lyse farger som gjør det enkelt å skape sitt personlige preg.

Romløsningen gir plass til å innrede sofakrok med tilhørende tv-møblement, og spisebord nærmest kjøkkenet.

Kjøkkenet har stilren innredning med glatte fronter og laminert benkeplate i fin kontrastfarge. I benken er det enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. God arbeidsbelysning fra spotter under overskapet. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevare som kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er også installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

To balkonger:

Fra stue og kjøkken kommer du ut til en overbygd og romslig balkong på ca. 9 kvm, vendt mot syd. Her får du et ekstra areal som er lunt og fint skjermet fra vær og vind, med plass til sittegruppe, grill og beplanting.

Den andre balkongen ligger utenfor hovedsoverrommet og gir et fint sted lade batteriene i fred og ro.

I tillegg til egne balkonger har borettslagets stor og fin takterrasse med mye sol og fin utsikt over byen.

To bad:

Leiligheten har to delikat baderom, begge med fin beliggenhet til soverommene.

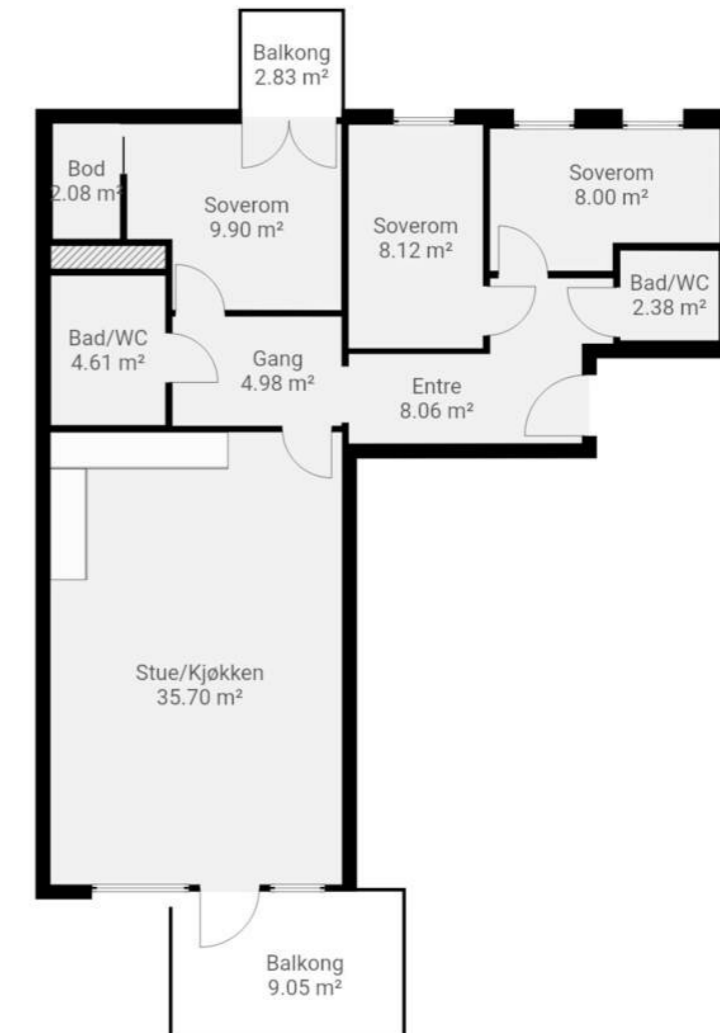
Hovedbadet har praktisk innredning med god plass til lagringsplass i skuffer, med helt benk og opplegg for vaskemaskin. Over benken er det stort speil med integrert belysning. Det er også spotbelysning i taket. Videre har badet dusjhjørne med innfellbare dører og vegghengt toalett. Det er flislagte overflater og vannbåren varme i gulvet.

Det andre badet har også flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Det er montert lys innredning med tilhørende speil, dusjhjørne med innfellbare glassdører, og vegghengt wc.

Begge badene har ventil i himlingen og er tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.



# 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

### Tomten

Areal: 4 472 kvm, Eierform: Eiet tomt

Felles eiet tomt opparbeidet med blant annet gressplener, beplantning, kjørebaner, asfalterte stier, lekeplasser, sittebenker m.m.

## BORETTLAGET / ØKONOMI

### Borettslaget

Borettslag: Tunkvartalet 1 Borettslag, Orgnr.: 923636781

Andelsnr.: 9

Forkjøpsrettgebyr: 1938

Andel fellesgjeld: 2495000, Andel fellesformue: 7400, Total

gjeld: 222570000, Oppdatert pr: 13.10.2025

Forkjøpsrett: Ja.

NB: Vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 2 495 000,-

Borettslaget er tilknyttet Tunkvartalet garasjesameie, som fungerer som et eget driftssameie for garasjeplasser og felles anlegg.

2026 er et overgangsår hvor borettslaget går over til å kreve inn kostnaden for varmtvann (m3 kaldtvann) som et a-konto beløp på samme måte som for energi. Fra 1.7 vil derfor husleiefaktura se litt annerledes ut på grunn av dette men totalsummen ligger på samme nivå.

Som en del av avregningen legges det til gebyr fra ISTA og USBL som utfører selve avregningen.

Vi oppfordrer alle til bytte batterier i termostater og vise måtehold med vannforbruk ellers i husholdningen. Vi har stor spredning i vannforbruk og med denne løsningen vil alle som har et normalt forbruk slippe å betale for de som overforbruker og totalt sett nå komme bedre ut av det økonomisk.

Kabel-TV-bredbånd

I første halvår 2026 har vi krevet inn kr 503 pr mnd for kabel-TV og bredbånd. Den faktiske kostnad er kr 518 pr mnd. Vi har krevet inn kr 15 for lite pr mnd. I annet halvår vi da kreve inn kr 15 for mye. Med virkning fra 1. juli økes beløpet for kabel-TV og bredbånd med kr 30 pr mnd til kr 533.

Eiendomsskatt i Lørenskog fra og med 2026.

Som de fleste har fått med seg har Lørenskog fra og med 2026 innført eiendomsskatt for boliger. Denne skatten betales av borettslaget, men fordeles på andelseierne etter den beregnedes markedsverdi av hver enkelt leilighet i 2024. Denne er fastsatt av skatteetaten/kommunen.

Fakturaene for eiendomsskatt for første halvår 2026 ble sendt ut i månedsskiftet april/mai og med forfall i slutten av mai 2026. Fakturaen for annet halvår vil ha forfall 15. oktober 2026. For de aller minste leilighetene vil halvårsfakturaen for eiendomsskatt utgjøre om lag kr 930, for de største om lag kr 2.570, og for en gjennomsnittleilighet om lag kr 1.700. Styret har ingen påvirkning på eiendomsskatt men viderefakturerer krav vi har fått fra kommunen. Det legges til et fakturagebyr

som dekker det USBL tar for faktureringsjobben.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:

Regnskapet viser et positivt resultat på kr 828.312 som styret at generalforsamlingen tilfører egenkapitalen som buffer mot ekstraordinære kostnader og til dekning avøkende fremtidig vedlikeholdsbehov.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Avklares i etterkant av salget

### Forretningsfører

Usbl .

### Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets 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 andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at andelseieren følger borettslagets regler for dyrehold. Se husordensregler for mer informasjon.

### Forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP3405600

Felles byggforsikring i borettslaget. Beboer må tegne egen innboforsikring.

### Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 621 500

Formuesverdi primær år: 2026

FORMUESVERDI SEKUNDÆRBOLIG HAR IKKE LATT SEG INNHENTE.

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.

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 4 280

Eiendomsskatt år: 2026

Eiendomsskatt for 2026. Krevs inn via felleskostnader 2 ggr pr år.

### Felleskostnader

Felleskostnader pr. mnd: kr 15 651

Felleskostnader inkluderer: renter in-lån kr. 10 167,-

felleskostnader kr. 3 671,-

tv/bredbånd kr. 503,-

a konto varme ( 16811 - 9) kr. 960,-

Garasjeplass kr 350,-

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 13.10.25 kr 2 495 000,-

Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 7 400,-

### Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr.

13.10.2025 kr. 222 570 000,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364104190, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 180

Saldo per 09.06.2026: 158 127 000

Andel av saldo: 2 495 000

Første termin: 30.09.2021Neste avdrag: 30.06.2041 ( siste

termin 31.03.2071 )

IN-lån, Avdragsfritt frem til 30.03.2041

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2041 utgjøre ca kr 2 994,00 per måned for denne boligen

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i

## Kjerneinformasjon

banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### Faste løpende kostnader

Nåværende eier har hatt følgende faste kostnader:

- Felleskostnader.

- Innboforsikring.

- Parkering kr. 350,- pr mnd

- Strømforbruk på ca. 3.800 kWh.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Kåre B.Werners gate 6, datert 26.05.2021.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for parkeringkjeller og paviljong, datert 10.01.2022.

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

### Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1953/171-1/8 Bestemmelse om gjerde

14.01.1953

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: 3222-100/80

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/3431-1/8 Rettigheter iflg. skjøte

23.09.1967

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3222-100/80

Gjelder denne registerenheten med flere

1977/7481-4/8 Skjønn

07.11.1977

Avståelse av veggrunn

Overført fra: 3222-100/80

Gjelder denne registerenheten med flere

1979/5136-1/8 Erklæring/avtale

25.07.1979

Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet

forlanger det

Overført fra: 3222-100/80

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3172440-1/200 Bestemmelse om nettstasjon

14.10.2020 21:00

Rettighetshaver:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: 3222-100/80

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/601206-5/200 Bestemmelse om vann/kloakk

21.05.2021 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE

Org.nr: 842566142

Bestemmelse om gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/601206-6/200 Bestemmelse om elektriske

ledninger/kabler

21.05.2021 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE

Org.nr: 842566142

Bestemmelse om gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/601206-7/200 Erklæring/avtale

21.05.2021 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE

Org.nr: 842566142

Bestemmelse om gjensidig rett til adkomst og opphold på

uteoppholdsarealer

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/601206-8/200 Erklæring/avtale

21.05.2021 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE

Org.nr: 842566142

Gjensidig rett til bruk av grunn for reoperasjoner mm

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/629314-1/200 Erklæring/avtale

28.05.2021 21:00

Bestemmelser adkomst, drift og vedlikehold av teknisk rom

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/629314-2/200 Erklæring/avtale

28.05.2021 21:00

Bestemmelse drift og vedlikehold av brannoppstillingsplasser og renovasjonsløsninger

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/695719-1/200 Erklæring/avtale

10.06.2021 21:00

Rettighetshaver:LØRENSKOG KOMMUNE

Org.nr: 842566142

Rett til å oppføre og vedlikeholde lysmaster med tilhørende anlegg

Ret til å oppføre og vedlikeholde innretninger som nevnt i vegtrafikkloven § 5 tredje ledd

Det kan ikke gjøres tiltak på eiendommen som kan være til skade eller ulempe for anlegget eller innretningene

2021/695719-2/200 Bestemmelse om adkomstrett

10.06.2021 21:00

Rettighetshaver:LØRENSKOG KOMMUNE

Org.nr: 842566142

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold av anlegget og innretningene

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3222-100/811

Rettigheter i eiendomsrett

2021/601206-1/200 Bestemmelse om adkomstrett

21.05.2021 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE

Org.nr: 842566142

rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:100 Bnr:80

rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:100 Bnr:796

rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:100 Bnr:809

rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:100 Bnr:810

Rettigheter på 3222-100/811

Rettigheter i eiendomsrett

2021/601206-4/200 Bestemmelse om parkering

21.05.2021 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:LØRENSKOG KOMMUNE

Org.nr: 842566142

rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:100 Bnr:809

Gjelder 103,25 parkeringsplasser

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, iht. reguleringsplan for Skårer Syd.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 9 Orgnr. 923636781 i Lørenskog kommune

### Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Prisantydning inkludert omkostninger**

3 250 000,00 (Prisantydning)  
2 495 000,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 745 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
5 746 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
5 755 250,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

**Oppgjør**

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

**Sikkerhetsstillelse**

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

**Personopplysninger**

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

**Kjøper er utenlandsk statsborger**

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

**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/>.

**Budgivning i forbrukerforhold**

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

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

**Nye arealbegreper**

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

**Løsure og tilbehør**

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

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

**Lov om hvitvasking**

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

**Lovanvendelse og kontraktsbetingelser**

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## Kjerneinformasjon

### Eier

Tobias Norum Andersson  
Stine Strugstad

### Finansiering

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

### Tinglysing av hjemmel

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

### Salgsoppgave

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

### Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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.

### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 48 750,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 111 490,00

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

### Informasjon om meglerforetaket






Lørenskog Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 984 607 865  
Ansvarlig megler: Truls Hauge

**Dato salgsoppgave**  
9.6.2026

# VEDLEGG



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET
-  LØRENSKOG kommune
-  # gnr. 100, bnr. 809
-  # Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.10.2025    Rapportdato: 23.10.2025    Oppdragsnr.: 20000-1785    Referansenummer: RO1466

Autorisert foretak: Verdico AS    Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, 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 Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 2 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 3 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### 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 markedsførhold. 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.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 4 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2021 og er med det ca 4 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 avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med badene og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men ett enkelt forhold er kommentert og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser rundt dette.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Bygningen har malte balkongdører i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål/plater. Adkomst fra stue/kjøkken.

Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål. Adkomst fra hovedsoverrommet.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

#### Kommentar:

Noe(minimalt) oppsprekking i overgang mellom vegg og himling stedvis. Vanlig på nyere bygg. Årsak er stort sett at materialer tørker. Slike forhold kan relativt enkelt fuges/overmales.

Bygget har etasjeskillere i betong.

#### Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gangen, samt i gangen mellom de 2 minste soverommene. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og det ble totalt målt på ca 15 tilfeldig punkter. +/- 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/wc-1;

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgrens blandebatteri.

Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg. Opplegg for vaskemaskin.

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

Bygget i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Gulvet utenfor dusjsonen vurderes å være flatt. Lokalt fall i nedsenket dusjsone. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 25 mm

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende våtsoner(gulvet).

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

#### Bad/wc-2;

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgrens blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 10 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsonen.

Måling av relativ fuktighet i hulrom og visuelle observasjoner, uten å avdekke verdier som tilsier fuktighet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgrens blandebatteri. Det er kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 5 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Beskrivelse av eiendommen

rørskapene(2 skap på badene). Inntak stoppekran og fordeling i skapene.

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

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i boden. Eier opplyser å skifte filter årlig.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i gangen. Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom, ifølge eier..

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringskap plassert i gangen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler, pulver brannslukking og sprinkelanlegg.

#### 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

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 6 av 18

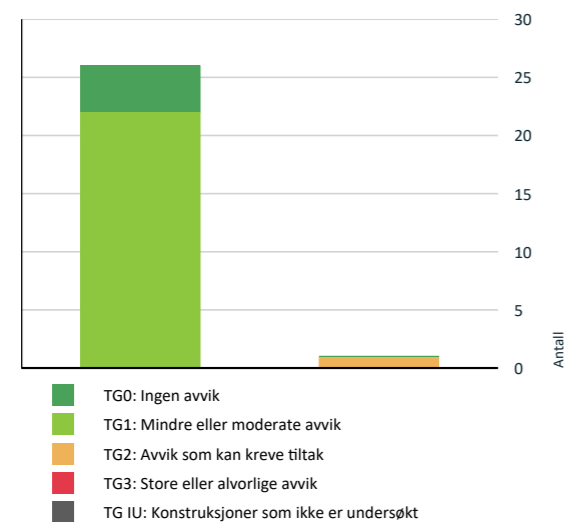
Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc-1 > Overflater Gulv [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.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 7 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2021	Basert på datering i midlertidig brukstillatelse

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

#### TG 1 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål/plater. Adkomst fra stue/kjøkken.

Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål. Adkomst fra hovedsoverrommet.

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

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

Kommentar:  
Noe(minimalt) oppsprekking i overgang mellom vegg og himling stedvis. Vanlig på nyere bygg. Årsak er stort sett at materialer tørker. Slike forhold kan relativt enkelt fuges/overmales.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar:  
Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gangen, samt i gangen mellom de 2 minste soverommene. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og det ble totalt målt på ca 15 tilfeldige punkter. +/- 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

#### TG 0 Radon

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

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### 2.ETASJE > BAD/WC-1

##### Generell

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

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

Bygget i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

#### 2.ETASJE > BAD/WC-1

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 2.ETASJE > BAD/WC-1

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Gulvet utenfor dusjonen vurderes å være flatt. Lokalt fall i nedsenket dusjone. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 25 mm

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 8 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Tilstandsrapport

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

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

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

### 2.ETASJE > BAD/WC-1

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.



### 2.ETASJE > BAD/WC-1

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### 2.ETASJE > BAD/WC-1

#### TO 1 Ventilasjon

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



### 2.ETASJE > BAD/WC-1

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende våtsone(gulvet).

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.



### 2.ETASJE > BAD/WC-2

#### Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.  
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

### 2.ETASJE > BAD/WC-2

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2.ETASJE > BAD/WC-2

#### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 10 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm.

### 2.ETASJE > BAD/WC-2

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 9 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Tilstandsrapport



### 2.ETASJE > BAD/WC-2

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### 2.ETASJE > BAD/WC-2

#### TO 1 Ventilasjon

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



### 2.ETASJE > BAD/WC-2

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsonen.

Måling av relativ fuktighet i hulrom og visuelle observasjoner, uten å avdekke verdier som tilsier fuktighet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.

### KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

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

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 10 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Tilstandsrapport

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene (2 skap på badene). Inntak stoppekran og fordeling i skapene.

### TO 1 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. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i boden. Eier opplyser å skifte filter årlig.

### TO 1 Vannbåren varme

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i gangen. Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom, ifølge eier..

### TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringskap plassert i gangen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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

#### Spørsmål til eier

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

2021 26.02.2021

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arkel Romerike AS**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Generell kommentar

Basert på at anlegget er fra 2021, det foreligger samsvarserklæringer på nyanlegget, og det ikke er gjort observasjoner med særlig negativt fortegn, er det ikke vurdert nødvendig med en utvidet kontroll av anlegget, men undertegnede er ikke el-fagmann og en egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt, da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

### TO 0 Branntekniske forhold

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler, pulver brannslukking og sprinkelanlegg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet**

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
c/o Lindstad, 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong/stue (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 13 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	89			89	12
Underetasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, bad/wc-1, bad/wc-2, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue, kjøkken		
Underetasje		Bod (merket 24)	

### Kommentar

-Leiligheten er målt til 88,5 m<sup>2</sup>. I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 89 m<sup>2</sup>

-Boden som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

-Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket 16, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* -Ble byttet ut to stk. vifter i ventilasjonsskap inne i leiligheten i 2021. Reklamasjon.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	86	3

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 14 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Tobias Norum Andersson	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	809		0	4471.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kåre B. Werners gate 6

### Hjemmelshaver

Tunkvartalet 1 Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG	923636781		USBL 22 98 38 00/ usbl@usbl.no	Stine Strugstad, Tobias Norum Andersson

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
9	5 000	2 495 000	7 400 31.12.2024	2 495 000 13.10.2025

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Belliggende i et barnevennlig og populært boligområde på Finstad/Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter. Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby, og det er lysløyper på Kurland og Vallerud. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærsplissområde.

#### Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Skårersletta/Gamleveien.

#### 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 blant annet gressplener, beplantning, kjørebane, asfalterte stier, lekeplasser, sittebenker m.m.

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 15 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
445 140 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	17.09.2019		Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse	26.05.2021		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring		I plastlommen på sikringsskapet	Ikke gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	13.10.2025		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring	26.05.2021	Nyanlegg	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1785

Befaringsdato: 22.10.2025

Side: 16 av 18

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampperren 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 809  
3222 LØRENSKOG

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO1466>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Lørenskog  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET

31 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kåre B. Werners gate 6	Kåre B. Werners gate 6	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

11.2022

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.

Siden kjøpsdato

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP3405600

### Informasjon om selger

Selger

Andersson, Tobias Norum

Selger

Strugstad, Stine

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Rør

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

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget  
 Feil på avtrekksvifte, stoppet og tiluft bråket.
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall  
 2024
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Byttet lager i begge viftene.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Systemair
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei
- 16.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid
- 16.2.2 Årstall

Side 3



2026

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Full rens av ventilasjonsanlegg mars 2026

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Din Ventilasjon AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

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

#### Sopp og skadedyr

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

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei

Side 4



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

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83436525

## Egenerklærings skjema

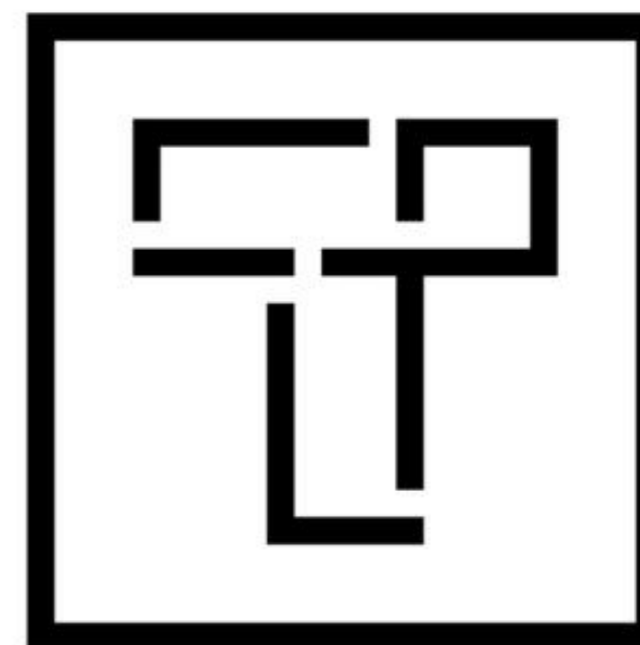
Name	Date	Name	Date
Tobias Norum Andersson	2026-05-31	Stine Strugstad	2026-06-01
Identification		Identification	
 Tobias Norum Andersson		 Stine Strugstad	



Egenerklærings skjema

Signed by:

Tobias Norum Andersson	31/05-2026	BankID OIDC
Stine Strugstad	22:34:35	High
	01/06-2026	BankID OIDC
	10:30:08	High



# TUNKVARTALET

HUSORDENSREGLER FOR TUNKVARTALET BORETTSLAG

Fastsatt av borettslagets styre 24. juni 2021 og med senere endringer. Oppdatert pr. 31. desember 2021, 31. mai 2023 og 05. september 2024.

## Innhold

1 Formål, omfang og virkeområde.....	2
2 Aktivitet og støynivå.....	2
3 Bruk, vedlikehold og endring av boligen .....	3
3.1 Vedlikehold.....	3
3.2 Endring av Planløsning .....	4
4 Balkong, terrasse, bod og tilknyttede arealer.....	4
4.1 Inngrep og endringer .....	4
4.2 Vedlikehold og bruk.....	5
4.3 Bod i kjeller.....	5
6 Fellesarealer.....	6
7 Regler for kjøring og parkering .....	7
8 Dyrehold .....	7
9 Brannvern .....	8
10 Brudd på ordensreglene .....	9

## 1 Formål, omfang og virkeområde

Ordensreglene er utformet for å opprettholde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

De fire borettslagene i Tunkvartalet har en rekke fellesfunksjoner og felles anlegg. Ordensreglene gjelder derfor i hele Tunkvartalet, det vil si de fire borettslagenes eiendommer og den eiendom som eies av garasjesameiet. Reglene gjelder for alle andelseiere i de fire borettslagene og alle sameiere i garasjesameiet samt de familiemedlemmer og andre som andelseierne gir atkomst til eiendommene.

Andelseierne er ansvarlige for å etterleve disse reglene, samt for å informere og sikre at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere også overholder dem.

## 2 Aktivitet og støynivå

Alle oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på bomiljøet

**Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 og 07.00 fra søndag til fredag, og mellom klokken 23.00 og 08.00 natt til lørdag og natt til søndag.** I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer ro eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene. Eksempler på slike aktiviteter kan være rusing/tomgangskjøring med bil, høylytt prat i boliger, balkonger eller på fellesområder.

Flytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., er slikt arbeid tillatt i følgende tidsrom:

- På hverdager mellom klokken 07.00 og 20.00
- På lørdager mellom klokken 10.00 og 18.00
- På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

### 3 Bruk, vedlikehold og endring av boligen

#### 3.1 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar.

Beboerne skal sørge for følgende:

- **Oppvarming:** Sørg for tilstrekkelig oppvarming av boligen, spesielt ved fravær, flytting og i den kalde årstiden. Unngå frostskafer på vann- og avløpsrør. Det anbefales at regulatoren til gulvvarmen aldri står på mindre enn 5 grader. Husk også å skifte batterier til temperaturregulatoren én gang i året.
- **Ventilasjon:** Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- **Rengjøring av fettfilter:** Rengjør fettfilteret i avtrekksviften på kjøkkenet regelmessig for å forebygge brannfare.
- **Vedlikehold av sluk:** Hold sluk åpne ved regelmessig rensing, og unngå å kaste gjenstander i toalett eller sluk som kan føre til blokkering.
- **Ventilasjonsfilter:** Skift filtrene i ventilasjonsanlegget regelmessig i henhold til anbefalte intervaller. (Ventilasjonsanlegget er felles, og manglende vedlikehold kan medføre skade på fellesanlegget.)
- **Skadedyr:** Meld fra til styret umiddelbart ved oppdagelse av veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for eventuelle tiltak mot slike skadedyr.
- **Hovedkran:** Gjør deg kjent med hvor hovedkranen i leiligheten er, slik at eventuelle vannskader kan begrenses.
- **Hovedsikringsskap:** Bli kjent med plasseringen av hovedsikringsskapet.

Denne listen er ikke uttømmende. Vi anbefaler at du setter deg inn i brukermanualene for de ulike installasjonene og apparatene i din bolig for å sikre korrekt bruk og vedlikehold. Manualene finner du på [www.usbl.no/om-oss/bonabo](http://www.usbl.no/om-oss/bonabo)

#### 3.2 Endring av Planløsning

Dersom en andelseier ønsker å gjøre endringer som medfører fysiske inngrep må du søke styret om tillatelse før arbeidene settes i gang. Dette gjelder blant annet endringer i bærende konstruksjoner, forvandling av bod til rom for varig opphold, og endringer som kan påvirke ventilasjon, sprinkleranlegg eller gulvvarme, men også andre endringer som kan medføre skade på eiendommen. Det er andelseiers ansvar å sørge for at endringene er i samsvar med Plan og bygningsloven og Byggeteknisk forskrift (TEK).

### 4 Balkong, terrasse, bod og tilknyttede arealer.

Yttervegger, terrassegulv, balkonggulv, balkongrekkverk og utearealer er en del av borettslagets eiendom, og dette medfører visse begrensninger for andelseierne.

#### 4.1 Inngrep og endringer

- Andelseiere må søke styret om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger, utearealer, balkonger og terrasser. Eksempler på slike inngrep inkluderer plattinger, levegger, antenner, varmepumper eller lignende.
- Det er ikke nødvendig å søke om å sette opp markise eller utvendig solskjerming. Dette skal kun bestilles og monteres av firmaet Markisemannen i henhold til en rammeavtale.
- Parasoller er tillatt, men de skal sikres forsvarlig.
- Det er ikke tillatt å bore eller skru i inngangsdøren til leiligheten, yttervegger, balkonggulv eller under balkonggulvet tilhørende leiligheten over. Dette betyr at det ikke er tillatt å lage festeanordninger for stoler, solsenger, planter o.l.
- Av sikkerhetsgrunner er det ikke tillatt å henge noe på utsiden av balkongen, for eksempel blomsterkasser.

#### 4.2 Vedlikehold og bruk

- Behandling av utvendig treverk, unntatt rengjøring, skal forhåndsgodkjennes av styret. Det er ikke tillatt å bruke høytrykkspyler til rengjøring av balkong.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
- Balkongen skal kun benyttes til sitt tiltenkte formål og kan ikke brukes som inkorporert del av boligens areal. Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel, avfall eller lignende. Utenfor sesongen er det imidlertid tillatt å oppbevare balkongmøbler og annet utstyr som er beregnet for bruk på balkongen.
- Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen på en forsvarlig måte.
- Andelseiere som har beplantning, har ansvaret for regelmessig klipping gjennom sesongen. Dersom dette ikke blir opprettholdt, forbeholder styret seg retten til å arrangere klipping gjennom et eksternt firma på andelseierens regning.
- Grilling er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill og gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt.

#### 4.3 Bod i kjeller

Det er ikke tillatt å lagre noe i boden på en slik måte at det hindrer enkel og rask tilgang til rør og installasjoner som går langs takene i boden.

Følgende gjenstander skal ikke oppbevares i boden:

- Mer enn 10 liter brannfarlige væske.
- Brannfarlig gass eller propanflasker.
- Matvarer eller organiske materialer skal oppbevares i lufttette beholdere. Hermetikk unntatt.
- Elektroniske enheter eller apparater som ikke tåler fuktighet eller ekstreme temperaturer.

Side 5 av 10

- Våte eller fuktige klær eller tekstiler som kan mugne eller tiltrekke seg skadedyr.
- Utstyr eller materialer som avgir giftige gasser eller damp, for eksempel kjemiske rengjøringsmidler eller løsemidler.
- Gjenstander som kan medføre skade på eiendom eller andre andelseieres eiendeler.

#### 5 Avfallshåndtering

Søppelkasser og søppelsug er beregnet for husholdningsavfall. Papp, papir og glass skal sorteres og kastes i egne beholdere.

Andelseieren har ansvar for riktig håndtering av annet avfall. Dette innebærer å kaste det på angitt sted i samsvar med gjeldende regelverk, for eksempel på en gjenvinningsstasjon.

Sigarettsneiper og snuspakninger skal betraktes som søppel.

**Avfall skal ikke henseses noe sted, innvendig som utvendig, på borettslagets område eller settes utenfor søppelkasser eller søppelsug.**

#### 6 Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å opprettholde renslighet og orden på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealene.

Røyking er ikke tillatt på takterrassen eller innendørs fellesområder som inngangsparti, trappeoppganger, heiser, bodområder og ved og nær inngangsdører til Tunhuset. Det er heller ikke tillatt å røyke utendørs i områder umiddelbart nær inngangsdørene som vender mot gaten eller gårdsplassen.

Alle korridorer er rømningsveier og skal holdes frie for private gjenstander. Det er ikke tillatt å plassere sko, barnevogn, planter, møbler eller noe annet enn dørmatter i fellesarealet. Styret kan sette ut dekorasjon/planter i inngangspartiet.

Side 6 av 10

Barnevogner og sykler kan plasseres i sykkelbod.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område da dette tiltrekker rotter, mus og andre skadedyr til området.

Fellesdører skal alltid holdes låst, og det er ikke tillatt å bruke dørstoppere eller lignende for å holde dørene åpne, da dette kan skade lukkemekanismen.

### 7 Regler for kjøring og parkering

I borettslagets område skal alle beboere kjøre hensynsfullt og varsomt for å unngå fare eller skade, og samtidig sikre at annen trafikk ikke unødig blir hindret eller forstyrret.

I garasjelegget er det kun tillatt å parkere registrert kjøretøy med gyldig kjennemerke i kjøretøyregisteret. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveier eller passering av bommer er ikke tillatt uten etter avtale med styret. Eksempler på kjøring som kan tillates er levering av større gjenstander eller servicebesøk.

På oppstillingsplasser for brannbil er det all stans forbudt.

### 8 Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at andelseieren følger borettslagets regler for dyrehold.

For hold av en hund eller en katt er det tilstrekkelig å sende melding til styret. Meldingen skal være vedlagt dokumentasjon for at dyret er ID-merket slik at eierskapet kan spores. Katter som luftes i bånd skal være sterilisert og/eller kastrert samt vaksinert. Frittgående utekatter er ikke tillatt. Smådyr som marsvin, gullfisker, og små skilpadder krever ikke melding til styret.

Hvis man ønsker å ha mer enn en hund og/eller en katt, må man søke styret om tillatelse. Søknaden må sendes inn og behandles før dyret eventuelt anskaffes.

Hunder og katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av dyr er ikke tillatt på fellesarealer. Dyreeier kan imidlertid føre dyret gjennom fellesarealer på vei til egnet sted for lufting.

Dyreeieren må også umiddelbart fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg innenfor borettslagets område.

Dyreeieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte forårsake på person eller eiendom i borettslaget.

Hvis det kommer klager på at dyreholdet forstyrrer andre, kan styret trekke tilbake retten til å ha dyr.

### 9 Brannvern

Alle må opptre ansvarlig med ild og varme for å forhindre brann eller fare for brann i borettslaget.

Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn 10 liter brannfarlig væske i boligen eller boden.

Gassbeholdere til grill skal oppbevares stående, luftig og være forsvarlig sikret mot velt. Maksimalt tillatt antall beholdere er to, med en størrelse på 11 kg hver.

Hvis borettslaget blir fakturert for unødvendige utrykninger fra brannvesenet, for eksempel som følge av matlaging, vil kostnadene ved dette viderefaktureres til andelseieren hvis det har vært utvist uaktsomhet fra andelseierens side eller noen han er ansvarlig for. Beboere er pliktig til å sette seg inn i hvordan leilighetens brannvarslings- og sprinkelsystem fungerer.

### 10 Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene kan anses som mislighold av andelseierens forpliktelser i henhold til borettsloven, vedtektene og ordensreglene og styret vil håndheve disse strengt.

Aktuelle sanksjoner fra styret er tilrettevisning, skriftlig advarsel, eller skarp skriftlig advarsel. Brudd på ordensreglene kan medføre krav om erstatning og/eller styret kan gi pålegg om å selge andelen og/eller flytte fra borettslaget.

Kostnader som påføres borettslaget som følge av brudd på ordensreglene, kan bli fakturert den aktuelle andelseieren.

# 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 prioritert dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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 Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](https://proaktiv.no) eller [finn.no](https://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:

Kåre B. Werners gate 6, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 100, bnr. 809, andelsnr. 9, org.nummer 923636781 i Tunkvartalet 1 Borettslag, oppdragsnr.: 63250172

Megler: Truls Hauge, mobil: 93 06 48 20, e-post: th@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Truls Hauge**

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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog**

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