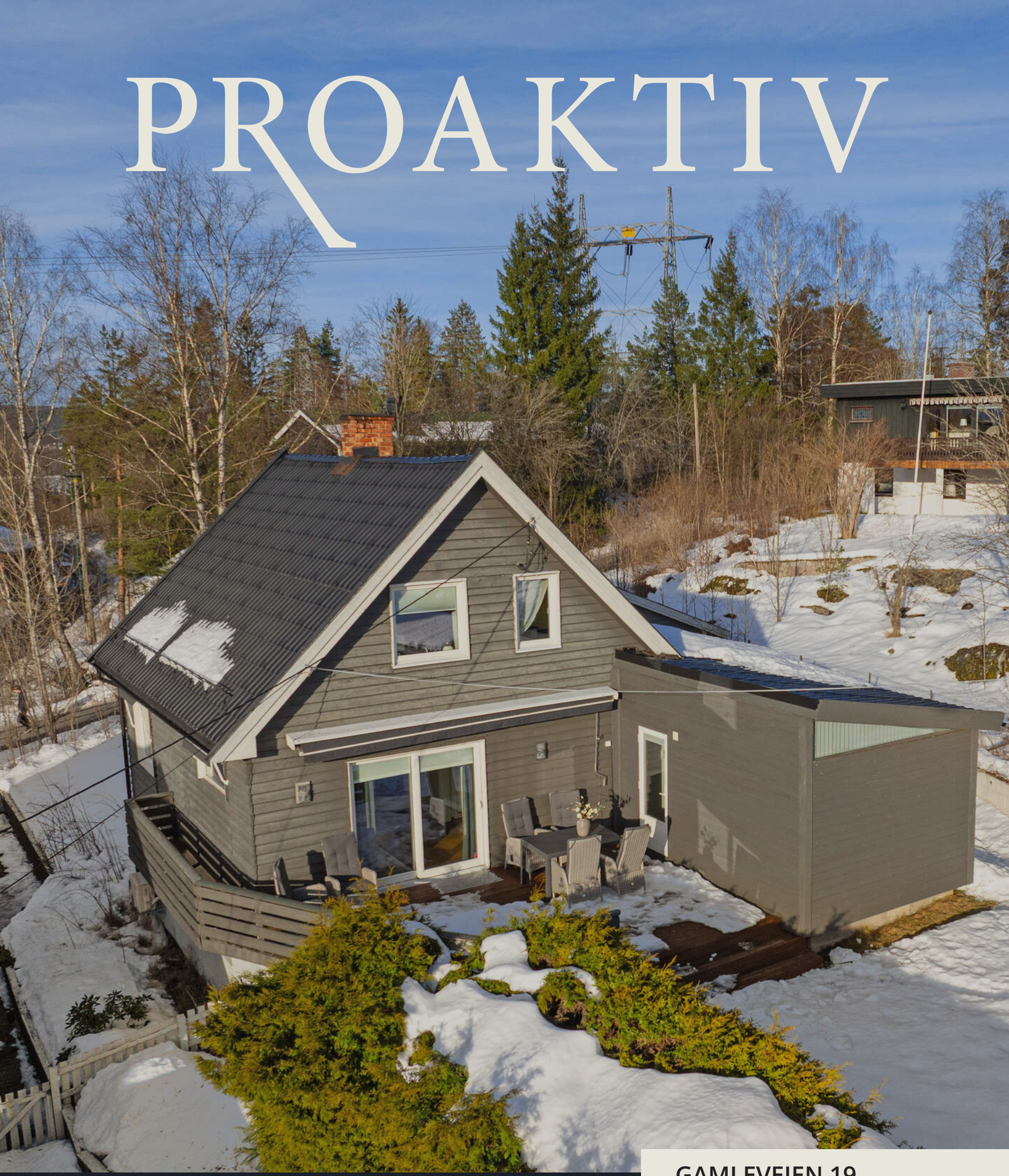
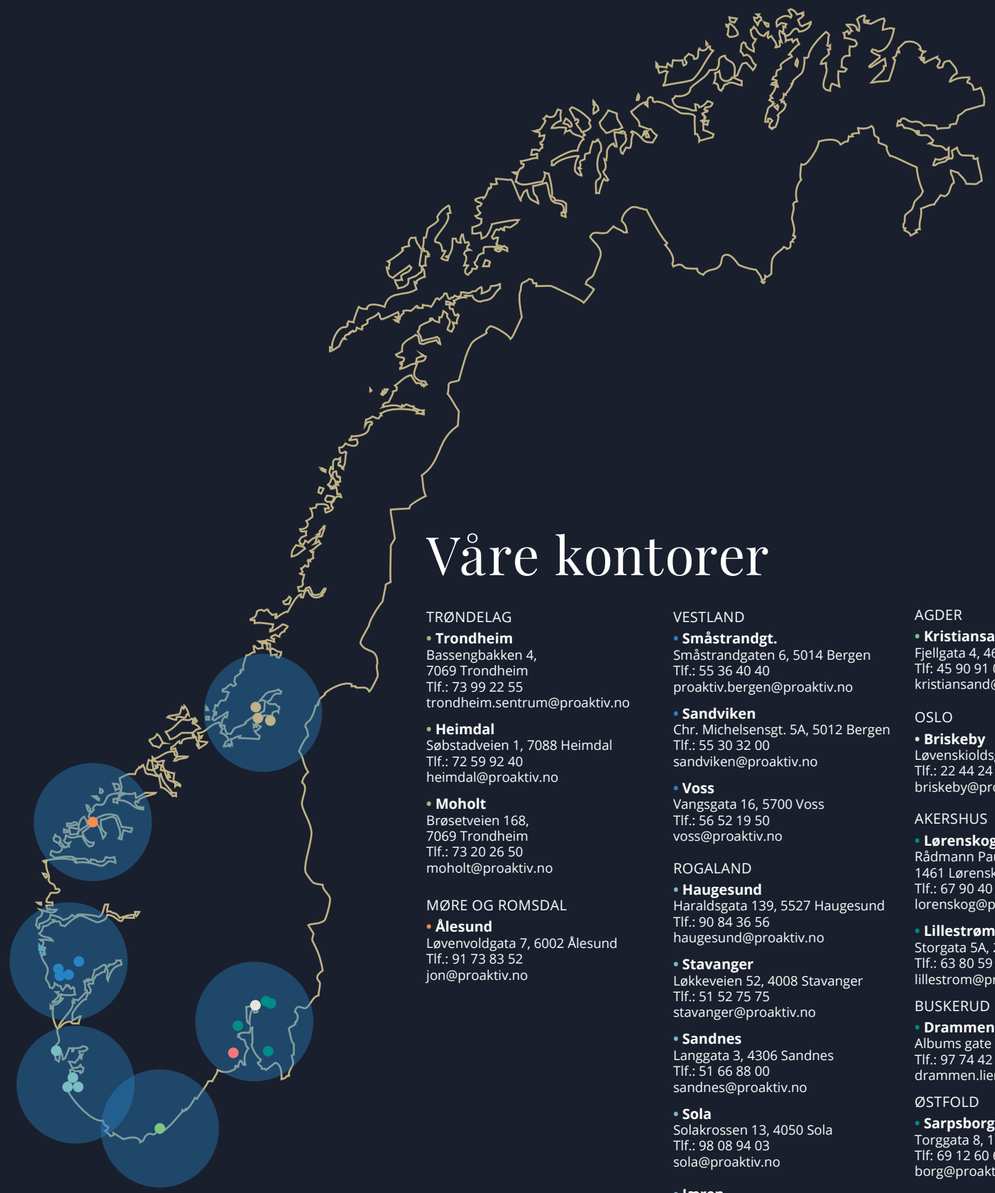
PROAKTIV



GAMLEVEIEN 19



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG

Gnr./Bnr.: Gnr. 103, bnr. 8, i LØRENSKOG kommune

Prisantydning: 6.400.000,-

Omkostninger: 178.990,-

Totalpris: 6.578.990,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

Soverom: 3

BRA: 201 m²

BRA-i: 170 m²

Garasje/Parkering: Frittliggende garasje ved innkjørselen. Det er også plass til flere biler foran garasjen.

Tomt: 656.9 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Fasade/ute
16 Gang
18 Stue/kjøkken
24 Soverom
27 Bad
28 Kjeller
30 Plantegninger
34 Informasjon om boligen
36 Boligen i bilder
38 Kjerneinformasjon
43 Vedlegg
96 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare
på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart.
Svarte alltid kjapt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befaring inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjep Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!

DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *LØRENSKOG* / ***Område:*** *Lysås*

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
Området kan omtales som et av Romerikes mest populære områder med lite trafikkerte veier og Østmarka med flott turterreng, lysløyper og turvei til idylliske Mariholtet er i nærområdet. Et paradis for en barnefamilie. Det er videre kort avstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, Meny matbutikk, Lørenskog togstasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter.

Fra eiendommen er det nærhet til skoler i alle trinn. Velrennomerte Rasta barneskole ligger en kort sykkeltur unna. Videre er det nærhet til Kjenn ungdomsskole, Steinerskolen, Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole. Eventyrstua barnehage, Rasta barnehage og Takt og Tone barnehage innen rimelig korte avstander. I tillegg finnes det flere private- og familiebarnehager i området, blant annet Steinerbarnehagen.

OFFENTLIG TRANSPORT

Røykås nordre Linje 315	2 min 0.1 km
Ellingsrudåsen Linje 2	18 min 1.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.5 km

DAGLIGVARE

Joker Visperud Søndagsåpent	11 min 0.9 km
Meny Rasta PostNord	12 min 1 km

VARER/TJENESTER

Metro Senter	22 min
Vitusapotek Rasta	12 min

SPORT

Røykås balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
Ellingsrud idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.8 km
SATS Metro	7 min
SATS Triaden	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Elkjøp Megastore, Lørenskog	11 min
Kople Elkjøp Lørenskog	12 min

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Kun 5 min gange til nærmeste bussholdeplass. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Lørenskog sentrum, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn. Tog fra Lørenskog stasjon med oslo-takst og pendlerparkering er også en mulighet.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Rasta som ligger innen gangavstand. Denne butikken kan friste med en flott og populær ferskvaredisk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Metro senter og Triaden et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Strømmen storsenter, samt Oslo og Lillestrøm, ligger også godt innen rekkevidde. Triaden er nylig utvidet med 12.500m². Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene.

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

BOLIGMASSE

- 85% enebolig
- 4% blokk
- 10% annet

Trenings- og turmulighetene i Lørenskog kommune er varierte og gode. Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett vil man finne et godt tilbud i kommunen.

I tillegg har du blant annet treningssenteret SATS Metro, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolvsrud stadion som er hovedbanen til Lørenskog idrettsforening rett rundt hjørnet.

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

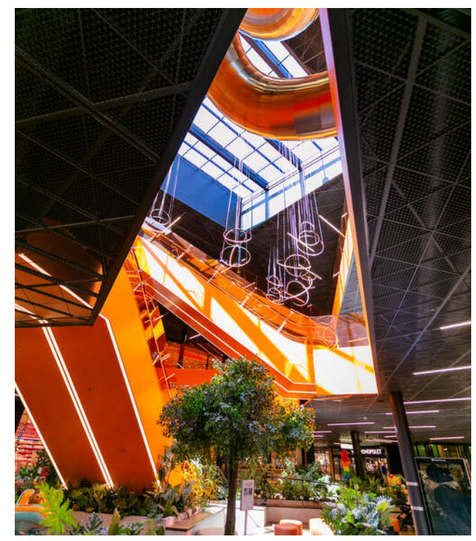
Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører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

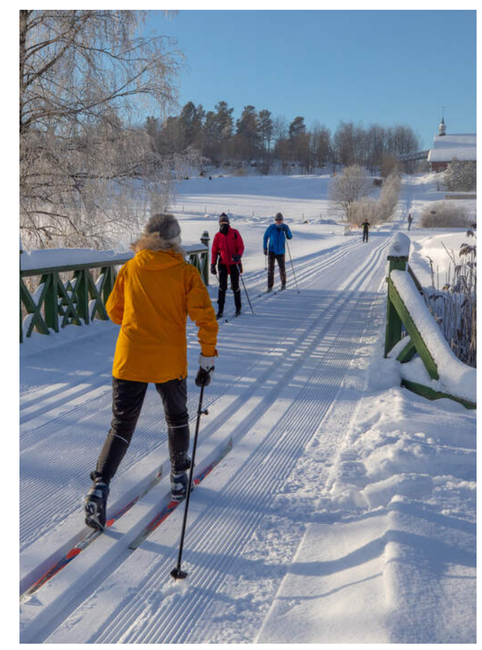
SKOLER

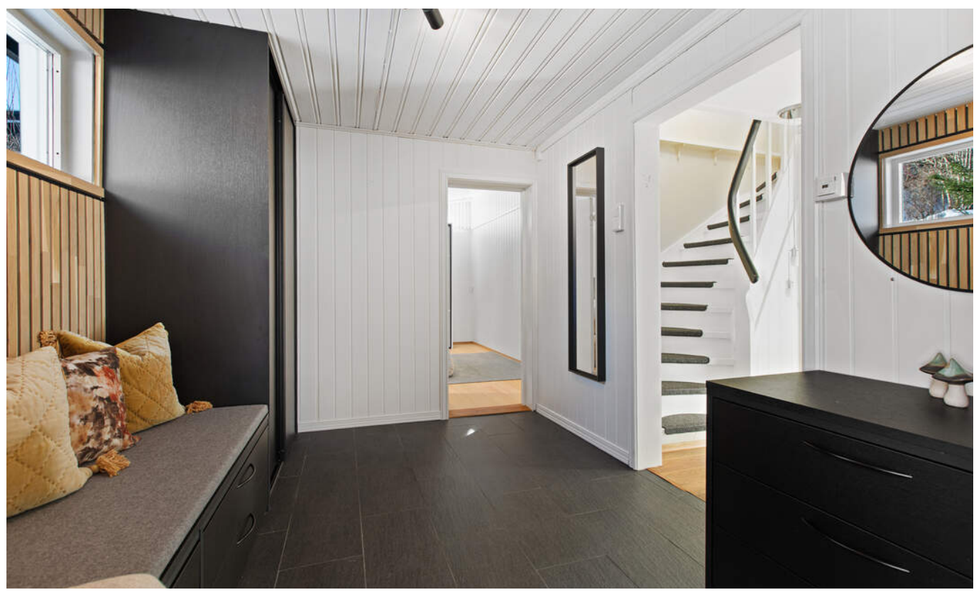
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 163 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	23 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 5.2 km

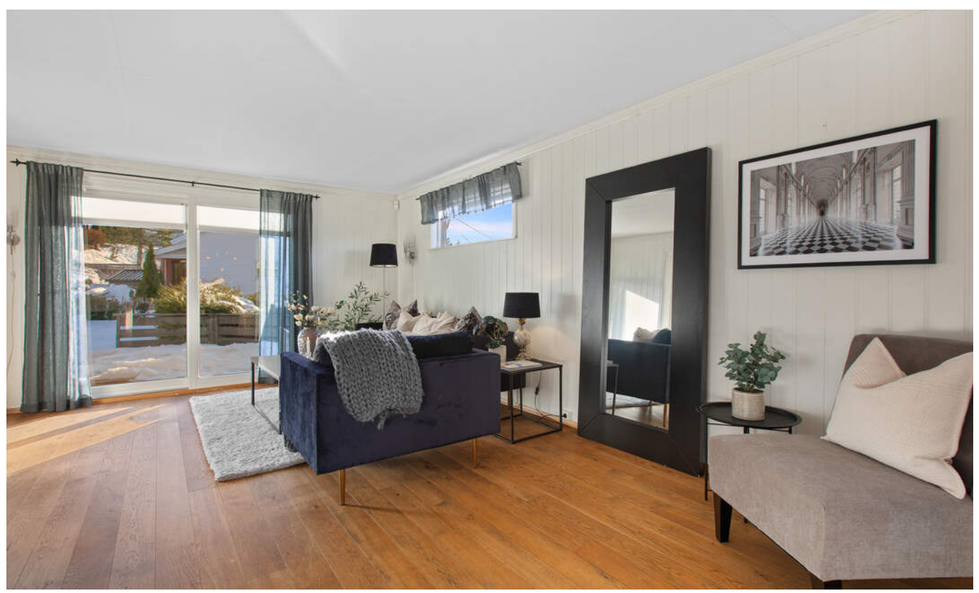
BARNEHAGER

Regnbuen bhg Lørenskog (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha... 30 barn	11 min 0.9 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	12 min 1 km

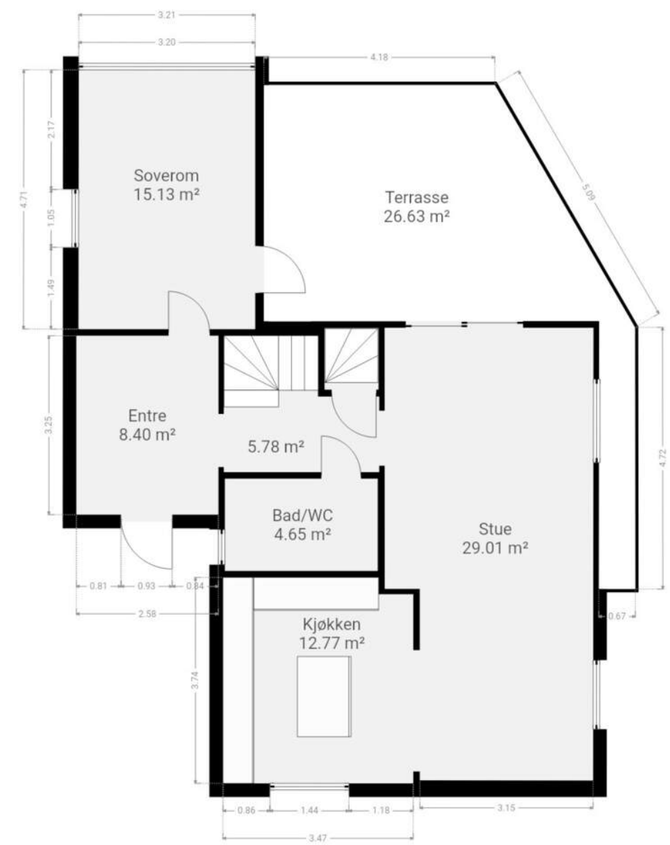




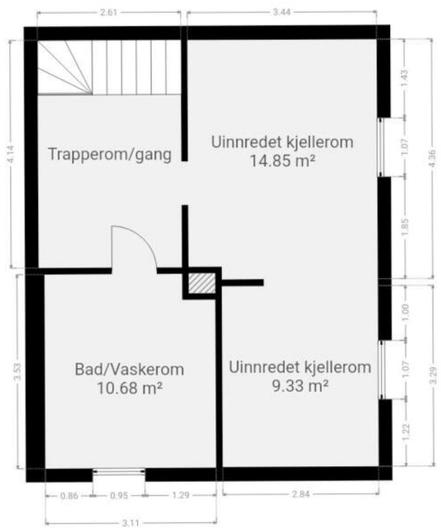




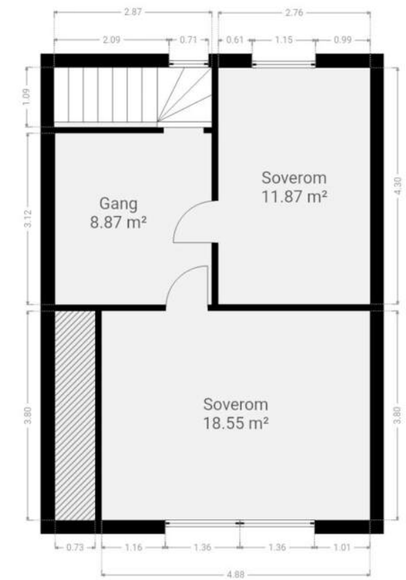
PLANTEGNINGER



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.



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.



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.

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering
Frittliggende garasje ved innkjørselen. Det er også plass til flere biler foran garasjen.

Tomtestørrelse
656 m²

Beskrivelse av tomt
Ut fra stuen og soverommet i 1. etasje ligger en sydvendt terrasse med tilhørende hagedel. Uteområdet er solrikt og romslig med god plass til avslapping, soling og sosiale lag. Terrassen har markise, utebelysning og stikk. Det er også uteplass ved inngangspartiet med steinheller, delvis takoverbygg og god plass til utemøblene. Tilhørende utebod bak garasjen. Asfaltert gårdsplass i front av huset med plass til flere kjøretøy samt en frittliggende garasje.
Frittstående overbygg over terrasse i hage er ikke vurrdert av takstmann, men er av en slik karrakter at det trengs større utbedringer.

Det gjøres oppmerksom på at naboeiendommen i Vestaveien 2 skal fradeles og det skal settes opp et nytt hus.

TAKST OG TILSTAND

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Takkonstruksjon/loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Vinduer - eldre: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Rom under terreng: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjellerbad: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Rommet har ingen ventilasjon. Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det foreligger tidligere skaderapport datert 01.04.2025 hvor det er registrert skader på støttemur i Leca i hagen. Ifølge rapporten er muren påvirket av både utførelsesfeil ved oppføring og frostsprengning over flere år. Dette har ført til svekkelser i konstruksjonen og økt risiko for videre skadeutvikling

Boligen har fått følgende TG2:
- Nedløp og beslag: Det ble avdekket lekkasje fra taknedløp og takrenner stedvis på befaringsdagen. Avviket indikerer at skjøt og/eller bend på nedløpsrøret og takrennen ikke er tett, eventuelt at sammenkoblingen er forskjøvet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Vinduer - nyere: Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer synlig fra soverommene i 2.etasje og terrassen. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.
- Terrasse: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.
- Overflater: Det er registrert svellinger skjøtene mellom enkelte laminatbord, særlig i underetasjen. I parkettgulvet, særlig på soverommet i 1.etasje, er det registrert noe oppsprekking i skjøtene.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt slike skjevheter i alle 3 etasjer og i minst 2 rom pr.etasje. Vurderes som normalt basert på alderen på huset.
- Pipe og ildsted: Det er ikke registrert sot/feieluke i boligen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Bad i 1. etasje: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Misfarging i silikonfuge mellom gulv og vegg i dusjhjørnet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt. membranløsningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjellerbad: Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige avløpsledninger.
- Varmepumpe: Varmepumpen er ca. 3-4 år gammel og det er ikke vært avholdt service siden den var ny.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmurene på tilbyggene er av lettbetongkonstruksjoner. Murene er ikke "slemmet" eller overflatebehandlet. Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

Det foreligger skaderapport på boligen som kan sendes ut ved henvendelse til megler og som vedlegg på vår hjemmeseide. Skaderapporten vil også gis ut sammen med prospektet på visning.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
Boligen går over tre plan og består av følgende;
1. etasje: entré/gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
2. etasje: gang og to soverom.
Kjeller: Bad/vaskerom, trapperom/gang og to uinnredet kjellerrom.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

1. etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

2. etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 26 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

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

Ikke målbare arealer
Gulvareal i 2. etasje er 43 kvm. 5 kvm er ikke målverdig.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Overbygd inngangsparti og ytterdør med praktisk kodelås. Romslig entré med flislagt gulv, lyse overflater og stilig spilevegg. Det er plassbygget garderobeskap med sittebenk ved siden av samt plass til flere garderobemuligheter som skaper en fin orden i hverdagen.

Romslig stueløsning med plass til sofagruppe og spisebord i egne soner. I den ene delen er det også hjørnepeis som bidrar til god oppvarming. Overflater i lyse farger og parkettgulv, samt skyvedør ut til terrassen.

Kjøkken i åpen løsning, men likevel i egen, definert sone. Takhøy innredning med hvite, glatte fronter, innfelte håndtak og laminat benkeplate med nedfelt kum. Det er glassplate mellom over- og underskap, godt med belysning og rikelig med skap- og skuffeplass. Praktisk kjøkkenøy med integrert platetopp og benkeventilator med belysning. Det er også integrert ovn og micro samt opplegg for oppvaskmaskin. Vannstoppesystem.

Flislagt baderom med varme gulvet. Badet har veggmontert toalett, servant nedfelt i servantinnredning, speil og dusjnisje med glassbyggerstein. I inngangsetasjen ligger også ett romslig soverom med god takhøyde, lyse overflater og utgang til terrassen. (Ikke godkjent)

2. etasje:
Oppe ligger to gode soverom, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har integrert skyvedørsgarderobe, det er også garderobeskap i trappegangen.

Kjeller:
Uinnredet kjellerrom med skyvedørsgarderobe og peis. Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Flislagt bad med innmurt badekar, dusj og servant med skapinnredning. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Boligen har mursteinspipe, åpen peis i kjelleren og peis med innsats 1.etasje.
Varmekabler på bad i 1. etasje.
Luft/luft varmepumpe.

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

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

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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er estimert til kr. 20.000,- pr. år.
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt
4.730,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det er vedtatt at det blir eiendomsskatt i Lørenskog kommune fra 2026. Summen er ikke fastsatt, men det vi har kommet frem til er basert på prisantydningen på eiendommen.
Det er politisk enighet om å innføre Eiendomsskatt i Lørenskog kommune fra 2026. Foreløpig skattesats er estimert til 1 promille.

Info formuesverdi
Formuesverdien har ikke latt seg innhente.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Diverse
Selgere har selv ikke bebodd eiendommen de siste 22 årene, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapporter. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig. I tillegg til Tilstandsrapport er det foretatt en skaderapport som interessenter må sette seg inn. Energiamerking er foretatt av arvinger som har begrenset kunnskap ifm. utfylling av rapporten.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
Det foreligger byggetegninger fra 1942 (basert på utydelige tegninger fra kommunen.)
Det foreligger byggetegninger på tilbygg (inngangsparti) fra 1989 (ikke krav om ferdigattest i følge Anric i Lørenskog kommune).
Det foreligger byggetegninger på garasje fra 2010 (ikke krav om ferdigattest i følge Anric i Lørenskog kommune).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er vanskelig å få en fullstendig oversikt over tegninger opp mot dagens bruk basert på tegninger datert 1942 og 1989
1.etasje;
Stemmer noenlunde mot tegninger fra 1989, med unntak av tilbygget soverom tilstøtende gangen. Dette bygget/rommet fremkommer ikke på noen tegninger.
2.etasje; Er tegnet inn stue og kjøkken på tegningene datert 1942, men det ser ikke ut til å være gjort endringer som krever søknadsplikt i etasjen.
Kjelleren; Rommene i kjelleren fremstår på tegninger som sekundære rom, men fremstår som rom for varig opphold med dagens situasjon.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slike endringer og det vil derfor være avvik mellom dagens bruk, og godkjent bruk i kommunens arkiver.
Himlingshøydene i kjelleren er målt på 4 tilfeldige punkter. Og er alle under 200 cm. (196 cm -199 cm). Det vil derfor kunne bli utfordrende å søke om en bruksendring av etasjen uten å gjøre tiltak på himlingshøyden.

Deler av boligen i første etasje er tatt i bruk som soverom. Dette rommet er et tilbygg fra opprinnelige tegninger. Oversendte byggetegninger tilsier at tilbygget ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

3222/103/8:
10.01.1950 - Dokumentnr: 127 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:103 Bnr:1
SKYLDDELINGS-FORRETNING

29.09.1978 - Dokumentnr: 6507 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:103 Bnr:16
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1752116 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:103 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 164338 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:103 Bnr:8

18.02.1983 - Dokumentnr: 1241 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:103 Bnr:16
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og skal nyttes til småhusbebyggelse iht. reguleringsplan 31-6-05 Industriområde Røykas. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Grunnboksdato

Fredag, 13. februar 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
160 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————–
161 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
178 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————–
6 561 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 578 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————–

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Eier
Boet etter Gunhild Frette Schie

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 69 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Tilrettelegging kr. 19.990,-, visninger kr. 2.500,- pr stykk.

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. (Flett frase "meglers vederlag" her)

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.

Personopplysningsloven

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

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

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

VEDLEGG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 103, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 170 m²

Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1838 **Eiendomsverdi ref nr:** WY1786

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kato Malvik

VERDICO

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

Norsk takst

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

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

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

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

VERDICO AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Norsk takst VERDICO

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
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.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og tilgjengelige opplysninger fra offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende vurdering av eiendommens tekniske tilstand.

Boligen er opprinnelig oppført i 1952 og er med det ca. 74 år gammel. Bygningen er senere bygget om og utvidet. Som følge av alder må det generelt forventes redusert tilstand og restlevetid på flere bygningsdeler fra byggeår. Det gjøres samtidig oppmerksom på at byggeskikk og utførelsesmetoder fra oppføringstidspunktet avviker vesentlig fra dagens standarder og krav, og forventningene til utførelse og kvalitet må vurderes i lys av dette.

Boligen fremstår i hovedsak i opprinnelig konstruksjonsmessig stand, men med enkelte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider utført i ettertid. Bygningsdeler som blant annet vinduer og dører, bad, kjøkken og deler av det elektriske anlegget er oppgradert i ettertid.

Innvendige overflater og innredninger fremstår generelt som brukbare, men boligen bærer stedvis preg av alder, manglende vedlikehold over tid og stedvis løsninger og detaljer som fremstår som ufagmessige. Arbeider utført uten fagmessig utførelse vil erfaringsmessig kunne ha kortere levetid enn det som normalt forventes ved håndverksmessig utførelse.

I eldre boliger som denne må det generelt tas høyde for at skjulte forhold kan forekomme i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for kontroll ved en visuell befaring. Det må derfor påregnes behov for løpende oppgraderinger, samt at uforutsette forhold kan avdekkes ved fremtidige arbeider eller ytterligere undersøkelser.

Det gjøres også oppmerksom på at det foreligger en tidligere skaderapport for eiendommen som er vedlagt denne rapporten. Befaringen i den rapporten ble gjennomført under andre forhold enn ved denne befaringen, blant annet med bedre tilgang til enkelte utvendige forhold. Opplysningene og vurderingene i den vedlagte rapporten bør derfor også hensyntas ved den samlede vurderingen av eiendommen.

Samlet sett fremstår eiendommen som en eldre bolig med behov for oppgraderinger og vedlikehold av de fleste bygningsdeler, det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

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

Kommentar:
Det er i tidligere rapport datert 01.04.2025 gitt en anbefaling om lokal utbedring av skade på yttertekking. Det er ikke kjent om forholdet er utbedret etter dette tidspunktet. På grunn av snødekte forhold ved befaringen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell kontroll av det aktuelle området. Forholdet har derfor ikke latt seg verifisere ved denne befaringen, og opplysningen fra tidligere rapport legges til grunn som informasjon.

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

Kommentar:
Det er i tidligere rapport datert 01.04.2025 gitt en anbefaling om lokal utbedring av skade på yttertekking, herunder beslag. Det er ikke kjent om forholdet er utbedret etter dette tidspunktet. På grunn av snødekte forhold ved befaringen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell kontroll av det aktuelle området. Forholdet har derfor ikke latt seg verifisere ved denne befaringen, og opplysningen fra tidligere rapport legges til grunn som informasjon.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kommentar;
Konstruksjon fra 1952, 1989 og nyere ulovlig oppført tilbygg. Det er svært begrenset tilgang til alle disse konstruksjonene.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Nyere vinduer datert 2014 og 2020.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Eldre vinduer datert 1990, 1993, 1999 og 2004.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Boligen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Kommentar;
Dørene er fra 2013(stue) og 2020(soverom).

Terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og hagen. I tilknytning er det en utkraget balkong/terrasse med stålbjelker og trevirke.

Utvendig tretrapp ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis i kjelleren og peis med innsats 1.etasje.

Gulvet har laminat. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterhjørnet mot nord-vest ved stoppekranen.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag ved inngangsparti og tilstøtende rom/bygg.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:
Dørene er antatt fra opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnisje med glassbyggerstein. Ventil på ytterveggen. Naturlig ventilasjon.

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

Ukjent alder og oppbygging. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Bad/vaskerom
Flislagte gulv, vegger og malt/tapetsert himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Gulvmontert toalett. Dusjnisje med skyvedører. Badekar med garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen (hjelpesluk) og ett er plassert under/ved innredningen.

Ukjent alder og oppbygging. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og ingen synlig membran synlig i slukets klemring
.
Det er foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom mot badekarets våtsone og avdekket skader i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, micro og vannstoppsystem. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber/stål. Inntak og stoppekran ved ytterveggen i uinnredet kjellerrom.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislagt kasse.

Kommentar;
I henhold til rapportinstruksen skal det foretas vurdering av berederens alder, elektriske tilkobling, avrenning ved eventuell lekkasje samt fundament/underlag. På grunn av berederens innkassing er det ikke mulig å foreta visuell kontroll av disse forholdene ved befaring. Jeg har følgende ingen kriterier for å vurdere berederens tilstand og må sette TGIU på bygningsdelen. Det anbefales riving av kassen slik at inspeksjon og flere vurderingskriterier blir mulig.

Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen i 2.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Bygningen har betong og lettbetong grunnmur.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

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

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

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

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.

Beskrivelse av eiendommen

Mangler rekkverk i trappen.

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar;
Det er vanskelig å få en fullstendig oversikt over tegninger opp mot dagens bruk basert på tegninger datert 1942 og 1989

1.etasje;
Stemmer noenlunde mot tegninger fra 1989, med unntak av tilbygget soverom tilstøtende gangen. Dette bygget/rommet fremkommer ikke på noen tegninger.

2.etasje;
Er tegnet inn stue og kjøkken på tegningene datert 1942, men det ser ikke ut til å være gjort endringer som krever søknads plikt i etasjen.

Kjelleren;
Rommene i kjelleren fremstår på tegninger som sekundære rom, men fremstår som rom for varig opphold med dagens situasjon.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slike endringer og det vil derfor være avvik mellom dagens bruk, og godkjent bruk i kommunens arkiver.

Himlingshøydene i kjelleren er målt på 4 tilfeldige punkter. Og er alle under 200 cm. (196 cm -199 cm). Det vil derfor kunne bli utfordrende å søke om en bruksendring av etasjen uten å gjøre tiltak på himlingshøyden.

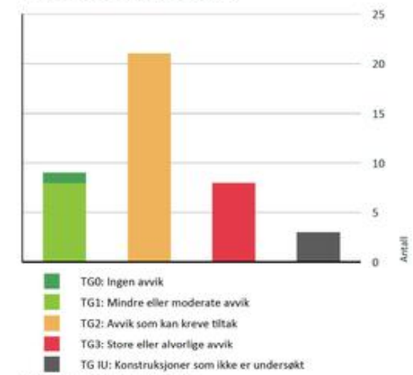
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Anbefales undersøkt.

Garasje

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

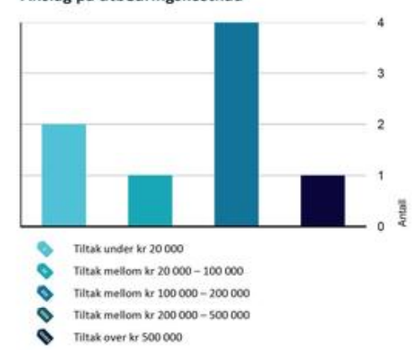
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Det foreligger en tidligere tilstandsrapport for eiendommen, utarbeidet under andre befaringforhold. Denne rapporten er oversendt i etterkant av befaringen og er vedlagt som informasjon. Rapporten kan inneholde vurderinger av bygningsdeler som ved denne befaringen var helt eller delvis tildekket av snø.

Den vedlagte rapporten er utarbeidet av annen bygningssakkyndig, og vurderingene i denne rapporten er ikke verifisert ved denne befaringen. Rapporten vedlegges derfor kun som supplerende dokumentasjon.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

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

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

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - Eldre — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - Nyere — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1838 Befaringsdato: 02.03.2026 Side: 9 av 41

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1952	Basert på opplysninger i matrikkelen

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Inngangsparti
	Tilbygg	Rom bak inngangsparti. Fremkommer ikke på tegninger og det er ukjent når bygget er oppført.

UTVENDIG

TO IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Kommentar:
Det er i tidligere rapport datert 01.04.2025 gitt en anbefaling om lokal utbedring av skade på yttertekking. Det er ikke kjent om forholdet er utbedret etter dette tidspunktet. På grunn av snødekte forhold ved befaringen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell kontroll av det aktuelle området. Forholdet har derfor ikke latt seg verifisere ved denne befaringen, og opplysningen fra tidligere rapport legges til grunn som informasjon.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taket var dekket av snø på befaringstidspunktet, og taktekking samt detaljer lot seg derfor ikke inspisere. Når taket ikke er undersøkt og alder ikke er dokumentert, foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere faktisk tilstand eller fastsette tilstandsgrad med sikkerhet. Det kan ikke utelukkes at det finnes skader, slitasje eller vedlikeholdsbehov som ikke er synlige under snødekke.

Det anbefales at taket inspiseres i snø- og isfrie forhold fra sikker adkomst og eventuelt med nødvendig sikringsutstyr. Mose og begroing bør fjernes for å redusere fuktbelastning og forlenge levetiden. Det anbefales også årlig kontroll etter snøsmelting for å avdekke og eventuelt skifte skadet tekking.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Kommentar:
Det er i tidligere rapport datert 01.04.2025 gitt en anbefaling om lokal utbedring av skade på yttertekking, herunder beslag. Det er ikke kjent om forholdet er utbedret etter dette tidspunktet. På grunn av snødekte forhold ved befaringen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell kontroll av det aktuelle området. Forholdet har derfor ikke latt seg verifisere ved denne befaringen, og opplysningen fra tidligere rapport legges til grunn som informasjon.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det ble avdekket lekkasje fra taknedløp og takrenner stedvis på befaringsdagen. Avviket indikerer at skjøt og/eller bend på nedløpsrøret og takrennen ikke er tett, eventuelt at sammenkoblingen er forskjøvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedvarende vannpåvirkning kan føre til oppfukting, misfarging og forkortet levetid på nærliggende konstruksjon. Over tid kan fukt gi grobunn for sopp og råte i treverket nær lekkasjepunktene. Det anbefales å tette eller skifte ut deler med lekkasje for å sikre tett føring av vann til bakkenivå.

Årlig sjekk av beslag, takrenner og nedløp for tegn på lekkasjer og/eller fukt. Takrenner må jevnlig renses. Konsekvenser av stående vann i takrenner og nedløp er at vann fryser, utvider seg og sprenger taktekking, takrenner eller nedløp. Vann renner ned langs yttervegger, og ødelegger murpuss, maling og treverk. Over tid kan det føre til sprekker i grunnmuren og fuktopptak i kjelleren.

TO 2 Veggkonstruksjon

Oppdragsnr.: 20000-1838 Befaringsdato: 02.03.2026 Side: 10 av 41

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Punkt 1;
Ved kontroll på 3 forskjellige steder på eldre del av boligen, er det avdekket at konstruksjonen ikke har luftespalter. Luftespalte bak kledning er nødvendig for å sikre uttørking og redusere fuktopptak i trekledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og redusert levetid. Det presiserers at det ikke var praksis på oppføringstidspunktet.

Nyere og ulovlig oppført tilbygg har luftespalter.

Punkt 2;
Gjelder inngangspartiet og ulovlig oppført tilbygg.

Punkt 3;
Gjelder boligens fasader generelt.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Punkt 1;
Langvarig oppfukting uten lufting kan føre til oppsprekking, svertesopp og i verste fall råte over tid. På eldste del av boligen hvor det sannsynligvis alltid har vært slik, er det sjanse for at skjulte skader åpenbarer seg ved åpning av konstruksjonen.

Punkt 2;
Manglende musesperre i nedre kant av fasadekonstruksjonen øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, dampsperre og andre bygningsdeler, samt lukt- og hygieneproblemer. Det anbefales å etablere musesperre mellom panel og konstruksjon som tiltak for å redusere inntrenging av gnagere.

Punkt 3;
Værslitt og oppsprukket kledning reduserer overflatebehandlingens beskyttelse mot fukt og UV-stråling. Dette kan føre til at treverket brytes ned raskere, med risiko for råteutvikling og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, eventuell utskifting av skadede bord, og påføring av ny overflatebehandling for å sikre langvarig beskyttelse av trevirket.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kommentar;
Konstruksjon fra 1952, 1989 og nyere ulovlig oppført tilbygg. Det er svært begrenset tilgang til alle disse konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Punkt 1;
Jeg finner ikke luftespalter i konstruksjonen i møner eller mot raft på eldste del av boligen. (TG 3)

Punkt 2;
Synlig på kneloft mot nord-vest og ved soilgjennomføring i garderobeskapet. Årsaken er ukjent, men kan skyldes utetthet i taktekkingen(nevnt i tidligere skaderapport).

Punkt 3;
Gjelder konstruksjonene ved inngangspartiet og ulovlig oppført tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;
Manglende eller utilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fuktig luft og redusert uttørking(særlig i kombinasjon med mangelende dampsperre). Dette kan også bidra til ujevn temperatur i takkonstruksjonen, med risiko for snøsmelting og isdannelser på taket. Over tid kan slike forhold gi økt fuktbelastning og bidra til fuktrelaterte skader i undertak og bærende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere forbedring av lufting ved fremtidige tiltak, tilpasset byggets alder og konstruksjon og etter vurdering av fagkyndig.

Punkt 2;
Registrerte fuktmerker indikerer fuktbelastning. Selv om det ikke ble observert pågående lekkasje på befaringsdagen, kan forholdet innebære risiko for videre fuktpåvirkning dersom tetting og beslag ikke fungerer tilfredsstillende. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av forholdet.

Punkt 3;
Når konstruksjonen kun i begrenset grad er inspisert, foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand, herunder eventuelle fuktskader, lekkasjer, sopp -/råteangrep eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på oppbyggingen, om mulig.

Kostnadsestimat- presisering og forbehold;
Det er utarbeidet et foreløpig kostnadsestimat for lokale tiltak knyttet til delen av takkonstruksjonen gitt TG 3.

Manglende eller utilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen innebærer imidlertid en grunnleggende konstruksjonsmessig utfordring. For å etablere tilfredsstillende lufting i en takkonstruksjon av denne typen og alderen, kan det være nødvendig med omfattende inngrep, herunder åpning og ombygging av større deler av takets oppbygning. Slike arbeider vil normalt ikke kunne gjennomføres som en lokal reparasjon, og vil kunne medføre vesentlig høyere kostnader enn det oppgitte kostnadsintervallet.

Det kan derfor ikke utelukkes at en helhetlig ombygging eller full omtekking av yttertaket vil være nødvendig for å etablere korrekt lufting og sikre varig funksjon. Kostnader for en slik løsning er ikke inkludert i estimatet og kan avvike betydelig.

Kostnadsestimatet er ikke å anse som et pristilbud, men som en orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaring. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud fra kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Fuktskjolder i sponplate kneloft.

TG 2 Vinduer - Nyere

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Nyere vinduer datert 2014 og 2020.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer synlig fra soverommene i 2.etasje og terrassen. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Enkelte omrammingsbord rundt vinduene på boligen bør skiftes, da de trolig ikke lar seg reparere lokalt. Når ny utvendig monteres bør belistningen kuttes slik at det blir en spalte på mellom 7 og 10 mm mellom trevirket og beslaget. Dersom dette ikke gjøres vil sannsynligvis trevirket fortsette å foringes, samt at fukt kan spres til bakenforliggende konstruksjoner med fare for ytterligere skader.

TG 3 Vinduer - Eldre

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Eldre vinduer datert 1990, 1993, 1999 og 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1 og 3;
Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Punkt 2;
Gjelder særlig et vindu på soverommet i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:
Det er utarbeidet et foreløpig kostnadsestimat for utskifting av det aktuelle vinduet som er gitt TG 3, vurdert til under kr 20 000,- ved normal utskifting av ett enkelt vindu.

Den registrerte råteskaden i karm indikerer imidlertid nedbrytning av trevirke som følge av fuktbelastning over tid. Ved demontering av vinduet kan det avdekkes ytterligere skader i tilstøtende konstruksjoner, herunder i bindingsverk, losholt, bunnsvill, utvendig kledning, vindsperre eller innvendige foringer. Slike forhold vil ikke kunne håndteres som en ren lokal utskifting av vindu, og kan medføre høyere kostnader enn det oppgitte kostnadsnivået.

Det kan derfor ikke utelukkes at omfanget av nødvendige arbeider blir større enn kun utskifting av selve vinduet, dersom det avdekkes følgeskader ved åpning av konstruksjonen. Kostnader knyttet til eventuell utbedring av skjulte skader er ikke inkludert i estimatet og kan avvike.

Kostnadsestimatet er ikke å anse som et pristilbud, men som en orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaring. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud fra kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Råteskade i karm

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse
Boligen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Kommentar;
Dørene er fra 2013(stue) og 2020(soverom).

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og hagen. I tilknytning er det en utkraget balkong/terrasse med stålbjelker og trevirke.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Punkt 1;
Gjelder de fleste flater på terrassen og balkonger.

Punkt 2 og 3;
Gjelder rekkverket stedvis som er veldig skjevt og har høy slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Punkt 1;
Terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

Punkt 2 og 3;
Skjevheter kan indikere svekket innfesting, deformasjon i konstruksjonen eller redusert stabilitet over tid. Værslitt og oppsprukket treverk gir økt risiko for videre nedbrytning og forkortet levetid dersom tiltak ikke gjennomføres.

Selv om terrassen var delvis snødekt, vurderes forholdene ved rekkverket som synlige og noe som må vurderes. Det anbefales kontroll av innfesting og konstruksjonsstabilitet når terrassen er snøfri, samt nødvendige oppgraderinger eller utskifting av svekkede deler for å sikre tilfredsstillende stabilitet og varig funksjon.

Skjeve og værslitte rekkverk

Skjeve og værslitte rekkverk

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig tretrapp ved inngangspartiet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svellinger skjøtene mellom enkelte laminatbord, særlig i underetasjen. Dette kan skyldes svakhet i skjøt i kombinasjon med overdreven bruk av vann fukt, f.eks ved vasking.

I parkettgulvet, særlig på soverommet i 1.etasje, er det registrert noe oppsprekking i skjøtene. Dette kan skydes gulvets kvalitet, herunder «låser». Slike materialer beveger seg med påkjenning, inneklima, temperaturer o.l og slike forhold kan oppstå dersom «låsene» er mangelfulle.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt slike skjevheter i alle 3 etasjer og i minst 2 rom pr.etasje. Vurderes som normalt basert på alderen på huset.

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

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe, åpen peis i kjelleren og peis med innsats 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;
På gulvet foran åpen peis i kjelleren er det ikke registrert noen ildfast plate. (TG 3)

Punkt 2;
Det er ikke registrert sot/feieluke i boligen. (TG 2)

Punkt 3;
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe (TG 2)

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Andre tiltak:

Punkt 1;
Det anbefales å etablere ubrennbar plate i henhold til krav, for å ivareta brannsikkerheten. Slike plater skal normalt dekke et område på minimum 30 cm ut fra luken, med mindre annet går frem av monteringsanvisningen.

Punkt 2;
Det anbefales at tiltak vurderes av det lokale brann-/ feiervesenet. Ved kontroll er det en mulighet for at det kan bli stilt krav til feieluke, for å tilfredsstille forskriftskrav og sikker bruk.

Punkt 3;
Det er viktig å være oppmerksom på at teglpiper fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:
Det angitte kostnadsestimatet for etablering av ildfast plate på gulv under ildstedet(TG 3). Tiltaket er vurdert til godt under kr 20 000,- ved normal utførelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i ytterhjørnet mot nord-vest ved stoppekranen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Forhøyet fuktighet i lukkede konstruksjoner gir økt risiko for mugg- og sopputvikling, spesielt der det er organiske materialer og begrenset uttørking. Det anbefales å tiltak som fjerning av utforing. Dersom rommet skal benyttes til opphold, må konstruksjonen bygges opp med riktig fuktsikring, god ventilasjon og oppvarming. Forholdet kan også indikere svakheter ved drenering og bør ses i sammenheng med bygningens ytre fuktsikring. Fagkyndig vurdering anbefales før eventuelle tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:
Kostnadsestimatet er for riving av utlekting/organisk materiale, ikke for eventuelle utbedringer av årsaken(dernering, lekkasje fra rør, etc). Det presiseres at fjerning av treverk ikke løser årsaken til problemet, men reduserer skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Måling med pigger i vegg mot terreng

Hulltaking på yttervegg mot nord-vest

Symptomer på fuktgjennomtrengning under trappen.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

TO 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag ved inngangsparti og tilstøtende rom/bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

For å sikre mulighet for fremtidig kontroll, anbefales det at adkomsten til krypkjelleren forbedres, for eksempel ved å etablere en ny åpning med tilstrekkelige mål for inspeksjon og eventuelle nødvendige tiltak. Interessenter oppfordres til å få en fagkyndig til å vurdere løsninger for bedre tilgang, samt undersøke krypkjelleren nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Ved manglende ventilering av krypkjeller har denne et stort skadepotensial. Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon med høyt skadepotensial knyttet til fukt og biologisk nedbrytning. Regelmessig kontroll, tilstrekkelig ventilasjon, og tiltak som plast på grunn og fuktsikring er avgjørende for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Manglende tilgang gjør det vanskelig å vurdere potensielle skader eller problemer som kan være til stede i konstruksjonen, inkludert fukt, råte og muggvekst.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar:
Dørene er antatt fra opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisje med glassbyggerstein. Ventil på ytterveggen. Naturlig ventilasjon.

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

Ukjent alder og oppbygging. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20000-1838 Befaringsdato: 02.03.2026 Side: 18 av 41

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Punkt 1;
Det er vanskelig å se, men tynne hårnålsriss vises i fugene under armaturen. Ved hulltaking og fuktmåling, ble det ikke avdekke uønsket fukt, så mangelfull fuging eller bevegelse i bakenforliggende materiale av andre årsaker er mulig.

Punkt 2;
Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtsone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Punkt 1;
Omfang og utforming tilsier at forholdet primært har estetisk betydning. Det anbefales likevel å følge med på eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker i omfang eller det oppstår nye sprekker, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig. Ved hulltaking ble det ikke registrert uønsket fukt.

Punkt 2;
Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Dersom vinduet fortsatt skal benyttes i våtsone, anbefales det å vurdere skjermingstiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.

Det er vanskelig å se, men bildet viser tynne hårnålsriss.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging i silikonfuge mellom gulv og vegg i dusjhjørnet. Det er trolig utviklet svertesopp som følge av fukt og mangelfull rengjøring over tid. Lite bruk av ventilasjon og oppvarming, kombinert med utilstrekkelig renhold i dusjsonen. Det er også mulig at det forekommer vannansamling i hjørnene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfugene må skjæres vekk og det må etableres nye silikonfuger. Vær forsiktig med bakenforliggende membran ved skjæring av fuger – dette bør utføres av fagperson. Dersom svertesopp får utvikle seg over tid, kan det gi lukt og misfarging. Svertesopp i fuger er som regel ikke skadelig i seg selv, men bør fjernes for å unngå videre vekst og opprettholde et hygienisk våtrom. For å hindre at svertesoppen kommer er ventilasjon, temperatur og renhold i dusjsonen viktig, da utilstrekkelig rengjøring og dårlig uttørkingsevne vanlige årsaker til problemet.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekreftes visuelt eller dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent, men vurderes uansett å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Basert på alder, vil smøremembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid (15 år), mens banemembran også nærmer seg slutten av sin forventede levetid (typisk ca. 20 år).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Eldre sluk uten synlig klemring gir redusert sikkerhet for en tett og varig overgang mellom membran og sluk. Lekkasjer i denne sonen kan oppstå uten tydelige forvarsel og gi fuktskader i underliggende konstruksjoner.

For å lukke avviket må det etableres nytt sluk med klemring og nytt membransjikt, utført i henhold til dagens krav.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet må det påregnes full utskifting av gulv, sluk og tettesjikt.

Inntil utskifting skjer bør sluket inspiseres og rengjøres jevnlig for å redusere risiko for tilstopping og lekkasjer.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;
Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;
Skapdøren på innredningen lot seg åpne, men jeg fikk ikke lukket denne igjen. Hengsler på fronten ser defekte ut.

Punkt 3;
Ved belastning av toalettet beveger veggen under kassen seg merkbart, noe som indikerer at bakenforliggende konstruksjon ikke er tilstrekkelig stiv. Slike bevegelser kan oppstå dersom innbyggingsrammen ikke er riktig avstivet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;
For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig.

Punkt 2;
For å lukke avviket, må skapfronten med hengsler utbedres. Det er ikke utenkelig at dette kan justeres med enkle grep, men utskifting kan ikke utelukkes heller.

Punkt 3;
Det anbefales at konstruksjonen bak toalettet kontrolleres for korrekt innfesting og stabilitet. Eventuell løsning med manglende forankring bør utbedres av rørlegger og tømrer. Ny elastisk fuge bør etableres etter at bevegelser er utbedret.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er naturlig ventilering. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørblad er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 2/3 -2026

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Flislagte gulv, vegger og malt/tapetsert himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnisje med skyvedører. Badekar med garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen (hjelpesluk) og ett er plassert under/ved innredningen.

Ukjent alder og oppbygging. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Det er plastsluk og ingen synlig membran synlig i slukets klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke registrert membran eller annet dokumentert tettesjikt i gulvkonstruksjonen på våtrommet. Ved visuell kontroll av sluket er det heller ikke observert løsning med klemring og synlig membran slik som normalt forutsettes i våtromskonstruksjoner.

Våtrom uten membran eller annet fungerende tettesjikt er ikke i tråd med anerkjent byggeskikk for rom med fuktbelastning. Konstruksjonen har dermed ikke en dokumentert løsning som hindrer vann i å trenge ned i underliggende konstruksjoner ved vannsøl, lekkasjer eller belastning fra dusj og sanitærutstyr.

På bakgrunn av manglende tettesjikt vurderes våtrommets fuktsikring som utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Uten membran eller annet tett sjikt vil vann som trenger gjennom fuger og overflater kunne transporteres videre ned i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner, samt risiko for mugg- og råteskader.

For å etablere en fagmessig løsning må gulvkonstruksjonen normalt bygges opp på nytt med tettesjikt i henhold til gjeldende prinsipper for våtrom. Dette innebærer typisk riving av eksisterende gulv, etablering av nytt fall mot sluk, membran/tettesjikt og nye overflater.

Forbehold til kostnadsestimat;
Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 100 000–200 000) er et veiledende anslag basert på etablering av nytt sluk med ny klemring, nytt tettesjikt (membran), forutsatt begrenset inngrep i eksisterende konstruksjoner.

Estimatet tar ikke høyde for eventuelle tilleggsarbeider som kan bli nødvendige etter riving, herunder utbedring av underliggende gulvkonstruksjon, etablering av nytt fall i bærelag, tilpasninger mot tilstøtende rom eller avdekking av skjulte fukt- eller råteskader. Slike forhold kan medføre økt omfang og kostnad.

Gitt rommets utforming og manglende fall og avgrensning, vurderes det som sannsynlig at kostnadsnivået vil ligge i øvre del av det oppgitte intervallet, og det kan ikke utelukkes at kostnadene overstiger dette dersom mer omfattende tiltak blir nødvendig.

Kostnadsestimatet er ikke å anse som et pristilbud, men som en orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaring. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud fra kvalifisert fagperson før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Hovedsluket uten membran i klemring

Hjelpesluket

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufterister i innmurt badekar gir begrenset ventilasjon av hulrommet under karet. Dette kan føre til opphopning av fukt, redusert uttørking etter vannsøl eller lekkasjer, og økt risiko for skjulte fuktskader over tid. Det anbefales å etablere lufterist(er) til hulrommet under badekaret for å sikre ventilasjon og redusert fuktrisiko.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet og etableres spalte for tilluft, f.eks mellom dørbladet og terskelen. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørblad er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

Forbehold til kostnadsestimat;
Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et veiledende anslag basert på etablering av mekanisk avtrekk fra våtrommet, herunder montering av avtrekksvifte, kanal og utvendig gjennomføring.

Estimatet forutsetter en relativt enkel etablering av avtrekkskanal til yttervegg. I dette tilfellet er våtrommet plassert i kjeller, og det må påregnes boring av hull i betong eller grunnmur for etablering av gjennomføring. Slike arbeider kan være mer ressurskrevende enn tilsvarende tiltak i lettere konstruksjoner.

Estimatet tar ikke høyde for eventuelle tilleggsarbeider som kan bli nødvendige, eksempelvis etablering av elektrisk tilførsel, tilpasninger i eksisterende konstruksjoner, utvendige arbeider eller behov for lengre kanalstrekk.

Kostnadsestimatet er ikke å anse som et pristilbud, men et grovt erfaringsbasert anslag basert på synlige forhold ved befaring. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere prosjektering og innhenting av tilbud fra kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom mot badekarets våtsone.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 2/3 -2026

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Ved hulltaking i vegg i tilknytning til badets våtsone ved badekar ble det registrert fuktpåvirkning og begynnende råteskader i trekonstruksjonen. Dette indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid.

Det er også registrert fukt og råteskader ved hulltaking i vegg i tilstøtende konstruksjon mot rom under terreng. Disse veggene henger konstruktivt sammen, og det kan derfor ikke utelukkes at forholdene kan ha sammenheng. Samtidig kan fuktbelastningen også skyldes påvirkning fra konstruksjoner mot terreng.

På bakgrunn av begrenset åpning av konstruksjonen ved befaringen er det ikke mulig å fastslå eksakt årsak eller skadeomfang. Det vises også til vurderingen under bygningsdelen "rom under terreng" hvor tilsvarende forhold er omtalt. Videre undersøkelser vil være nødvendig for å avklare omfang og årsak til fuktbelastningen.

Forbehold til kostnadsestimat;
Det oppgitte kostnadsestimatet er et veiledende anslag basert på nødvendige arbeider for åpning av konstruksjonen, videre undersøkelser og utskifting av skadet materiale i området hvor det er påvist fukt- og råteskader.

Omfanget av skadene er ikke fullt ut kjent, da konstruksjonen kun er undersøkt gjennom begrenset hulltaking ved befaringen. Det må derfor påregnes riving og nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsaksforhold før endelig tiltak kan fastsettes.

Estimatet tar ikke høyde for eventuelle tilleggsarbeider som kan bli nødvendige dersom det avdekkes mer omfattende råteskader, behov for utskifting av større deler av konstruksjonen eller tiltak knyttet til våtrom eller konstruksjoner mot terreng. Slike forhold kan medføre økt omfang og kostnad.

Kostnadsestimatet er ikke å anse som et pristilbud, men et grovt erfaringsbasert anslag basert på synlige forhold ved befaring. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud fra kvalifisert fagperson før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, micro og vannstoppsystem. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

En komfyrvakt overvåker bruken av komfyren og kutter strømmen automatisk dersom det oppstår farlige situasjoner, som overoppheting eller glemt koking. Å installere komfyrvakt er derfor et enkelt og viktig tiltak for å øke brannsikkerheten hjemme.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneklima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber/stål. Inntak og stoppekran ved ytterveggen i uinnredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpens alder og vedlikeholdshistorikk er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislagt kasse.

Kommentar;
I henhold til rapportinstruksen skal det foretas vurdering av berederens alder, elektriske tilkobling, avrenning ved eventuell lekkasje samt fundament/underlag. På grunn av berederens innkassing er det ikke mulig å foreta visuell kontroll av disse forholdene ved befaring. Jeg har følgende ingen kriterier for å vurdere berederens tilstand og må sette TGIU på bygningsdelen. Det anbefales riving av kassen slik at inspeksjon og flere vurderingskriterier blir mulig.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen i 2.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Ingen kjente kontroller, noe dokumentasjon på utført arbeider og få opplysninger på anleggets alder. Boligen selges i tillegg via fullmektig og det er ikke er mulig å få svar på endel av spørsmålene over. Det anbefales følgelig en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Det er påregnelig med tiltak for å møte dagens krav og anbefalinger.

Generell kommentar

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Mangelfull fuktsikring/drenering kan føre til kontinuerlig fuktbelastning mot grunnmur og innvendige konstruksjoner, med risiko for mugg, råte, nedbrytning av materialer og dårlig inneklima. Selv om det ikke er konkludert at dreneringen er årsaken til innvendige funn(rom under terreng og badet i kjelleren), bør forholdene ses i sammenheng. En fagkyndig vurdering av utvendig drenering og fuktsikring anbefales, med eventuell utskifting eller etablering for å sikre langvarig beskyttelse. Tiltak kan omfatte etablering av ny drenering, påføring av moderne fuktsperresystem på grunnmur og forbedret overflatevannshåndtering.

Observasjonene i kjelleren kan være relatert til manglende/sviktende eller utlevd drenering/fuktsikring. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, og det anbefales oppfølging med ytterligere undersøkelser og vurdering av helhetlig utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong og lettbetong grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Punkt 1;
Grunnmurene på tilbyggene er av lettbetongkonstruksjoner. Murene er ikke "slemmet" eller overflatebehandlet. Lettbetong-blokker er et porøst materiale, og uten slemming eller puss vil overflaten være mer åpen for fukttransport. Slemming benyttes normalt for å redusere fuktopptak i muren og gi en mer beskyttet overflate.

Punkt 2;
Det er registrert flassing og avskalling av maling/puss på grunnmur utvendig. Skadene er lokalisert til nedre del av muren nær bakkenivå. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Registrerte tegn på fukt i kjeller støtter denne vurderingen. Fukt presses ut gjennom porestrukturen og svekker vedheft i maling/puss.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Vedlegg

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Punkt 1;
Uten slemming vil muren lettere ta opp fukt, noe som over tid kan gi misfarging, saltutslag og økt fuktbelastning i konstruksjonen. Dette kan også bidra til fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner der muren står mot terreng eller i rom under terreng. Det anbefales å vurdere slemming eller annen egnet diffusjonsåpen overflatebehandling for å redusere fuktopptak og gi bedre beskyttelse av muren.

Punkt 2;
Puss og malingsavskalling i nedre del av grunnmur svekker overflatebeskyttelsen og gir økt risiko for videre nedbrytning ved fukt og frostpåvirkning. Tiltaket vil normalt være å utbedre overflatebehandling med puss og maling beregnet for fuktutsatte grunnmurer, men tiltaket bør først vurderes i sammenheng med eventuell fuktsikring . Overflateskadene vurderes som estetiske, men kan ha funksjonell betydning over tid. TG2 er satt på grunnlag av synlig nedbrytning og vedlikeholdsbehov.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det foreligger tidligere skaderapport datert 01.04.2025 hvor det er registrert skader på støttemur i Leca i hagen. Ifølge rapporten er muren påvirket av både utførelsesfeil ved oppføring og frostsprengning over flere år. Dette har ført til svekkelser i konstruksjonen og økt risiko for videre skadeutvikling.

Forholdet er beskrevet slik at tiltak bør gjennomføres for å hindre ytterligere forringelse av muren og for å redusere risikoen for at deler av støttemuren kan rase ut over tid.

På bakgrunn av opplysningene i den tidligere rapporten vurderes støttemuren å ha vesentlige skader og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Tilstandsrapport

Skader i støttemurer kan over tid føre til deformasjoner, setninger og i ytterste konsekvens sammenrasing av deler av konstruksjonen. Forholdet bør derfor følges opp og utbedres for å stabilisere muren og hindre videre skadeutvikling.

I tidligere skaderapport er det foreslått tiltak som blant annet omfatter avlastning av masser bak muren, forbedring av drenering og etablering av støttende konstruksjoner foran muren. Slike tiltak kan bidra til å redusere frostpåvirkning og bedre murens stabilitet.

Det anbefales at fagkyndig entreprenør vurderer muren nærmere og gjennomfører nødvendige stabiliserende tiltak.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold;
I tidligere rapport datert 01.04.2025 er det antydet et kostnadsestimat på ca. kr 39 000 eks. mva for utbedring av støttemuren. Takstmannen har sett dette estimatet, men har ikke grunnlag for å verifisere beregningen eller forutsetningene som ligger til grunn for dette anslaget.

På bakgrunn av de beskrevne skadene og usikkerhet knyttet til murens oppbygning, fundamentering og massene bak muren, er det i denne rapporten lagt til grunn et grovt erfaringsbasert kostnadsintervall på kr 100 000 – 200 000.

Omfanget av nødvendige tiltak kan variere betydelig avhengig av hvilken løsning som velges, samt behov for avlasting av masser, drenerende tiltak, stabilisering av muren eller eventuell delvis oppføring av ny konstruksjon.

Det kan derfor ikke utelukkes at kostnaden blir både lavere eller høyere enn det oppgitte anslaget. Kostnadsestimatet er ikke å anse som et pristilbud, men som en orienterende vurdering basert på tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaring. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere vurdering og innhenting av tilbud fra kvalifisert entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

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

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

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

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Radon;
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige trapper;
Det bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav til rekkverk, dette gjelder både når det gjelder høyde og åpninger i rekkverk.

Balkonger/terrasser;
Rekkverket har ok utforming i forhold til klatring. Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 1,0 m og rekkverk tilfredsstiller ikke høydekrav med 85 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Radon;
Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Innvendige trapper;
Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk. Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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 mv **(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). Areal 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.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	82			82	26		82
2.Etasje	38			38		5	43
Kjeller	50			50			50
SUM	**170**				**26**	**5**	**175**
SUM BRA	**170**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, hall m/trapp, soverom, bad/wc, stue, kjøkken		
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2		
Kjeller	Hall m/trapp, uinnredet kjellerrom 2, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kommentar;
Det er vanskelig å få en fullstendig oversikt over tegninger opp mot dagens bruk basert på tegninger datert 1942 og 1989

1.etasje;
Stemmer noenlunde mot tegninger fra 1989, med unntak av tilbygget soverom tilstøtende gangen. Dette bygget/rommet fremkommer ikke på noen tegninger.

2.etasje;
Er tegnet inn stue og kjøkken på tegningene datert 1942, men det ser ikke ut til å være gjort endringer som krever søknads plikt i etasjen.

Kjelleren;
Rommene i kjelleren fremstår på tegninger som sekundære rom, men fremstår som rom for varig opphold med dagens situasjon.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slike endringer og det vil derfor være avvik mellom dagens bruk, og godkjent bruk i kommunens arkiver.

Himlingshøydene i kjelleren er målt på 4 tilfeldige punkter. Og er alle under 200 cm. (196 cm -199 cm). Det vil derfor kunne bli utfordrende å søke om en bruksendring av etasjen uten å gjøre tiltak på himlingshøyden.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Anbefales undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Morten Marius Schie	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	103	8		0	656.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamleveien 19

Hjemmelshaver
Schie Gunhild Frette

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et boligområde på Rasta i Lørenskog. Dette er et område som over tid har vært særlig ettertraktet blant barnefamilier. Her bor du i rolige og trygge omgivelser med lite trafikk, gode naboforhold og en tydelig småhuskarakter, samtidig som hverdagslogistikken er enkel og oversiktlig. Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Marka ligger like i nærheten, med et omfattende nettverk av turstier, lysløype og sykkelveier som benyttes flittig både sommer og vinter. Dette gir en aktiv og naturnær livsstil rett utenfor døren, enten man foretrekker rolige søndagsturer, løpeturer etter jobb eller lek og utfoldelse for barna. I tillegg finnes balløkker, aktivitetsparker og idrettstilbud i nærområdet. Dagligvarebutikker som Meny på Rasta ligger innen gangavstand, og Triaden Lørenskog Storsenter med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger kun en kort kjøretur unna. Her finner man alt fra daglig handel til trening, helsetjenester og øvrige servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med bussholdeplass i kort gangavstand fra boligen. Dette gir gode forbindelser både mot Lørenskog sentrum og videre til Oslo. For pendlere er også Lørenskog stasjon innen rimelig avstand, med togforbindelse til Oslo og øvrige deler av regionen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Tomten var fullstendig dekket av snø på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026	Dødsbo. Fylt ut iht vilkår	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	25.06.1942		Gjennomgått	1	Nei
Tegning	12.10.1989		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	19.03.0205	Ny kurs til komfyrtopp. Komplettert etter oppussing i stue og soverom oppe. Se samsvarserklæring(i sikringsskapet) for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	07.07.2010	Carport	Gjennomgått	2	Nei
Skaderapport med enkel tilstandsvurdering	01.04.2025	Raapporten er 53 sider og ikke gjennomgått i sin helhet. Rapporten må leses og legges til grunn av interessenter	Ikke gjennomgått	53	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	10.03.2026	Endret opplysninger om byggeår etter nye opplysninger. Endret fra 1942 til 1952

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG
Gnr 103 - Bnr 8
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WY1786

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

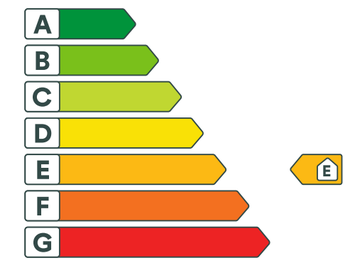
Oppdragsnr.: 20000-1838 Befaringsdato: 02.03.2026 Side: 41 av 41

enova

Energiattest

E

Adresse	
Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 17.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260226
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150673402
Gårdsnummer 103	Bruksnummer 8
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1950	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 177,0 m²	Oppvarmet bruksareal 177,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 268,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 312,21 kWh/m²	Totalt levert pr. år 55 261 kWh

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamleveien 19	Gamleveien 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1989/1990

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Frette-Pedersen, Trine

Selger

Schie, Morten Marius

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Oppfordrer alle intressenter til å sette seg inn i skaderapport og tilstandsrapport utført av takstmann.

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 66672318

Side 2

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Schie, Trine Frette	**2026-02-16**	**Schie, Morten Marius**	**2026-02-16**
Identification		Identification	
bankID Schie, Trine Frette		bankID Schie, Morten Marius	

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

Vedlegg

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 103/8
Adresse: Gamleveien 19
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vedlegg

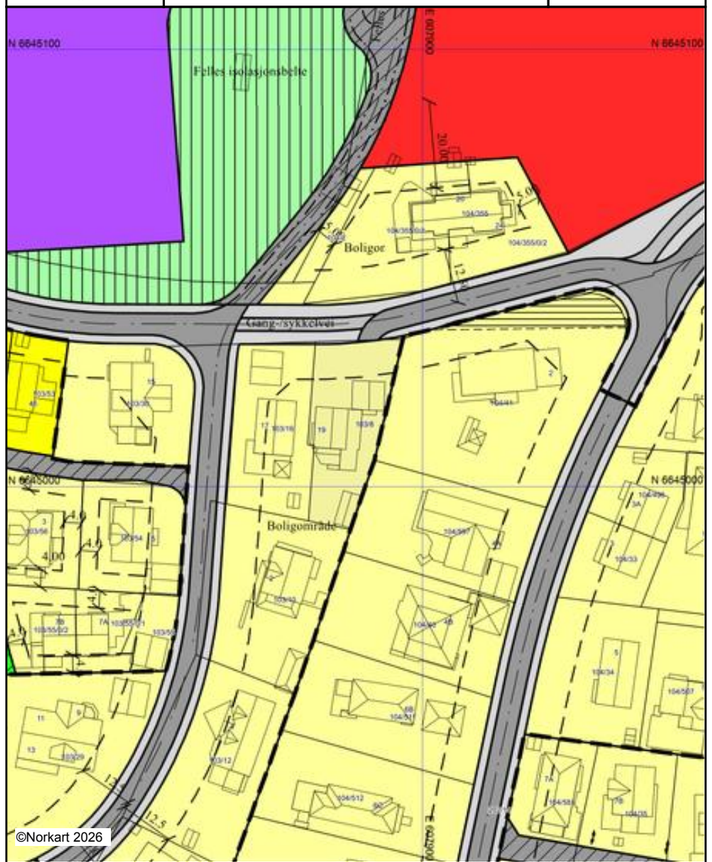
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/8
Adresse: Gamleveien 19
Utskriftsdato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift bredde

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Gamleveien 19, 1461 LØRENSKOG. Gnr. 103, bnr. 8, i LØRENSKOG kommune, oppdragsnr.: 1520260056
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Simen Grefsrud
Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
450 07 094
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

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