

PROAKTIV

Attraktivt rekkehus o/ to plan
med solrike uteområder,
garasjeplass & vedovn

Barnevennlig & etterspurt
beliggenhet



ASBJØRNSENS VEI 150



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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



RASTA

Attraktivt rekkehus o/ to plan med solrike uteområder, garasjeplass & vedovn | Barnevennlig & etterspurt beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Asbjørnsens vei 150, 1461
LØRENSKOG

Gnr./Bnr.: Gnr. 102, bnr. 328, i Lørenskog
kommune

Prisantydning: 5.350.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 542.557,-

Totalpris: 5.910.953,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1985

Rom/soverom: 4/3

BRA: 113 m²

BRA-i: 108 m²

Garasje/Parkering: Medfølger
garasjeplass nr. 91 m/lader i felles
parkeringsanlegg. lading administreres via
SmartCharge app.
Ellers parkering etter områdets
bestemmelser.

Tomt: 41270 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.504,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader 4
470,- (kommunale avgifter, forsikring,
tv/bredbånd, vinterdrift/feiing, felles strøm,
forretningsfører, avsetning vedlikehold og
andre utgifter), Stipulerte avdrag 690,-
Stipulerte rentekostnader 2 344,-

Energimerke: Energiklasse: D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
34	39	42	49
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
116			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

ASBJØRNSSENS VEI 150

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

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

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

Attraktivt rekkehus o/ to plan med solrike uteområder, garasje plass & vedovn | Barnevennlig & etterspurt beliggenhet

Asbjørnsens vei 150 er et attraktivt rekkehus over to plan i et etablert og barnevennlig område med glimrende solforhold, ingen gjenboere og store uteområder. Boligen ligger høyt i terrenget, omkranset av frodig beplantning som gir en skjermet og grønn ramme. Rasta skole, barnehager og buss innen 5 min gange!

Boligen har moderne kjøkken fra 2021, åpen & luftig stue med vedovn og store vindusflater. Fra stuen er det utgang til balkong med trapp ned til romslig terrasse. I tillegg finnes terrasseplating ved inngangspartiet og gode uteområder med sol store deler av dagen.

Planløsningen er familievennlig med soverom i begge etasjer, bad og vaskerom. I underetasjen er det innredet med oppholdsrom, perfekt som tv-stue. Det er gode lagringsmuligheter, garasje plass med lader og bod.

Velkommen til visning!

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



RASTA

Kommune: Lørenskog / **Område:** RASTA

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

Beliggenhet

Rasta er et etablert og familievennlig boligområde i Lørenskog, kun 20 minutter fra Oslo. Korte avstander til turopplevelser i marka, buss med avgang hvert 15 minutt morgen/ettermiddag, skoler/barnehager og alt annet du har behov for i hverdagen som matbutikker, kjøpesenter og fritidsaktiviteter. Den midterste delen av Rasta består i all hovedsak av eneboliger, rekkehus og noen få leilighetsbygg. Dette gir gode oppvekstvilkår for barnefamilien med mange lekekamerater, lekeplasser og begrenset med biltrafikk.

Skole/barnehager:

Fra Asbjørnsens vei 150 er det 7 minutters gange til Rasta skole med SFO, ca 21 minutter til Kjenn ungdomsskole og 19 minutters tur til Mailand og Lørenskog videregående. Det er flere barnehager i nabolaget, 3 stk i gangavstand og totalt 5 innenfor kort kjøretid.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Rasta senter Linje 110, 110E, 115E, 315	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 🚶 3.3 km
🚏 Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 🚶 4.4 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚶 15.5 km

DAGLIGVARE

Meny Rasta PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Kiwi Solheim	14 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	15 min 🚶
📦 Vitusapotek Rasta	8 min 🚶

SPORT

🏃 Rasta skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.5 km
⚽ Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	9 min 🚶 0.8 km
🏊 Sporty 60+	15 min 🚶
🏊 SATS Triaden	16 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog Kommune Rasta Skole	8 min 🚶
---------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Service tilbud:

Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter. Lørenskog storsenter Triaden har et godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. Det er kort vei fra boligen til Triaden. Dersom du ikke finner det du trenger på disse sentrene, ligger Strømmen Storsenter en liten kjøretur unna.

I motsatt ende av Skårersletta finner du Lørenskog Hus. Dette

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

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

Offentlig kommunikasjon:

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er under 6 minutters gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Lørenskog sentrum, 19 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn Gardermoen. Tog fra Lørenskog stasjon er også en mulighet.

Østmarka:

Området byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt! På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløypen gjør at du også kan bruke marka



på kveldstid. På vinteren kan du smøre skiene i boden og nyte oppkjørte løyper mot både Mariholtet og videre over i Oslomarka til Oppsal eller Skullerud, eller mot Losby og en velfortjent pause på Losby besøksgård. I tillegg islegges mange av de store fotballbanene i kommunen til glede for store og små.

Trening og fritid:

Lørenskog kommune innehar et bredt utvalg innen ulike idretter, og det finnes flere idrettsplasser og haller i kort avstand fra boligen. Både innen breddeidrett og eliteidrett finnes det mange ulike alternativer. En kort kjøretur unna finner du Losby Gods med 18-hulls og 9-hulls golfbane.

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 styrketreningsspark som gir deg muligheten til å trene hele kroppen helt gratis. Ønsker du innendørstrening finnes det

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.3 km

BARNEHAGER

Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	5 min 0.4 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	8 min 0.6 km

flere treningssentre i området; SATS ELIXIA, Condis eller Fresh Fitness.

Skulle behovet for en skitur melde seg i sommerhalvåret kan man benytte seg av SNØ - verdens største innendørs skianlegg ved Lørenskog Stasjonsby. Fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. Alpinbakken er 505 meter lang, 100 meter bred og har en helning på opp til 38 prosent. Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Bebyggelse

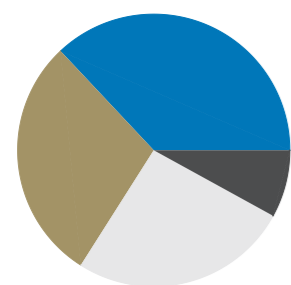
Området består av eneboliger, tomannsboliger, rekkehusfelt og terrasseblokker.



Adkomst

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

BOLIGMASSE



VELKOMMEN INN!





BALKONG PÅ CA. 8KVM
UTENFOR STUEN I 1.
ETASJE.





DET ER TOTALT TRE
SOVEROM I BOLIGEN.

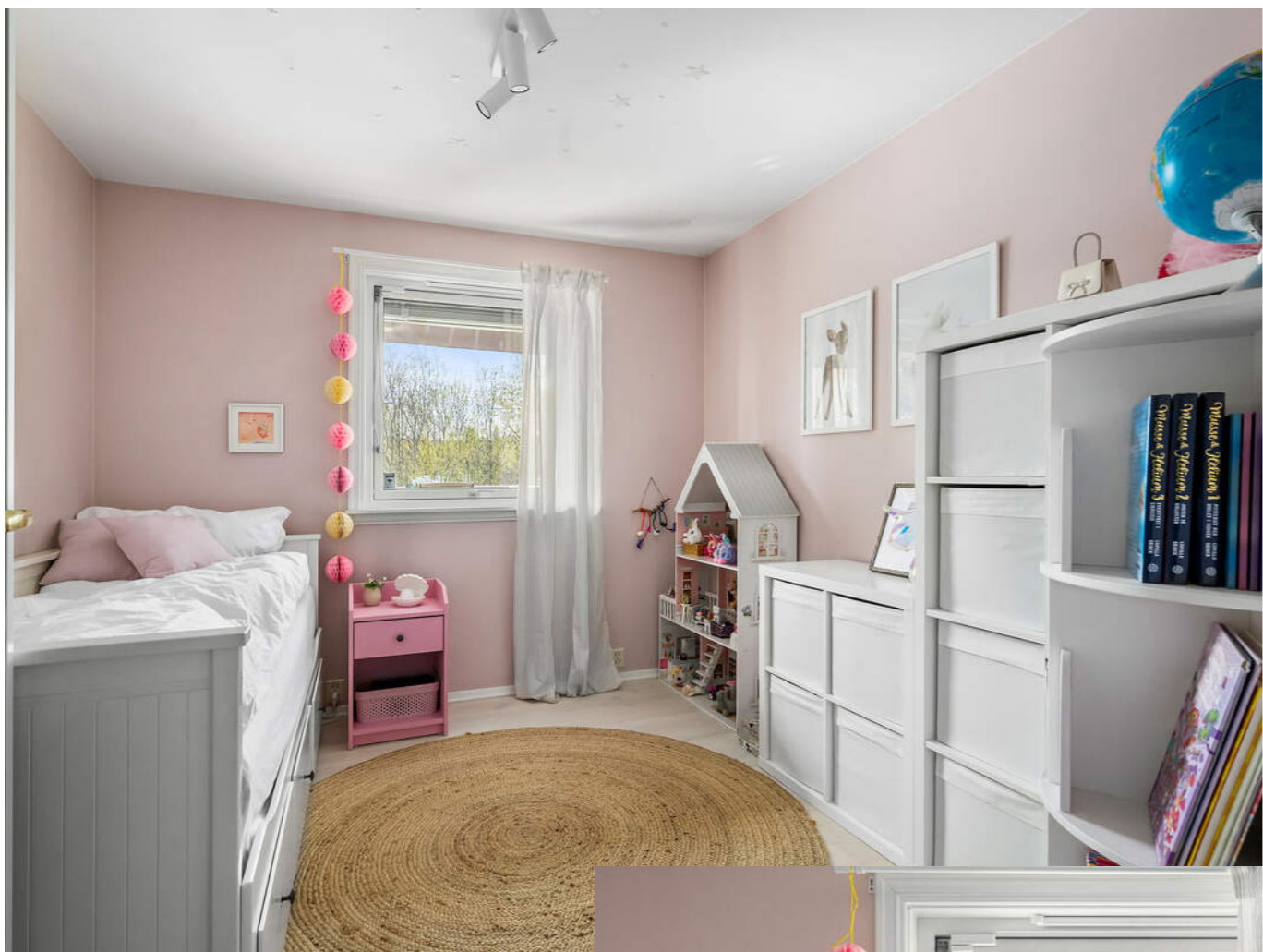


ENTRÉ





BADEROM MED
ELEKTRISKE
VARMEKABLER.

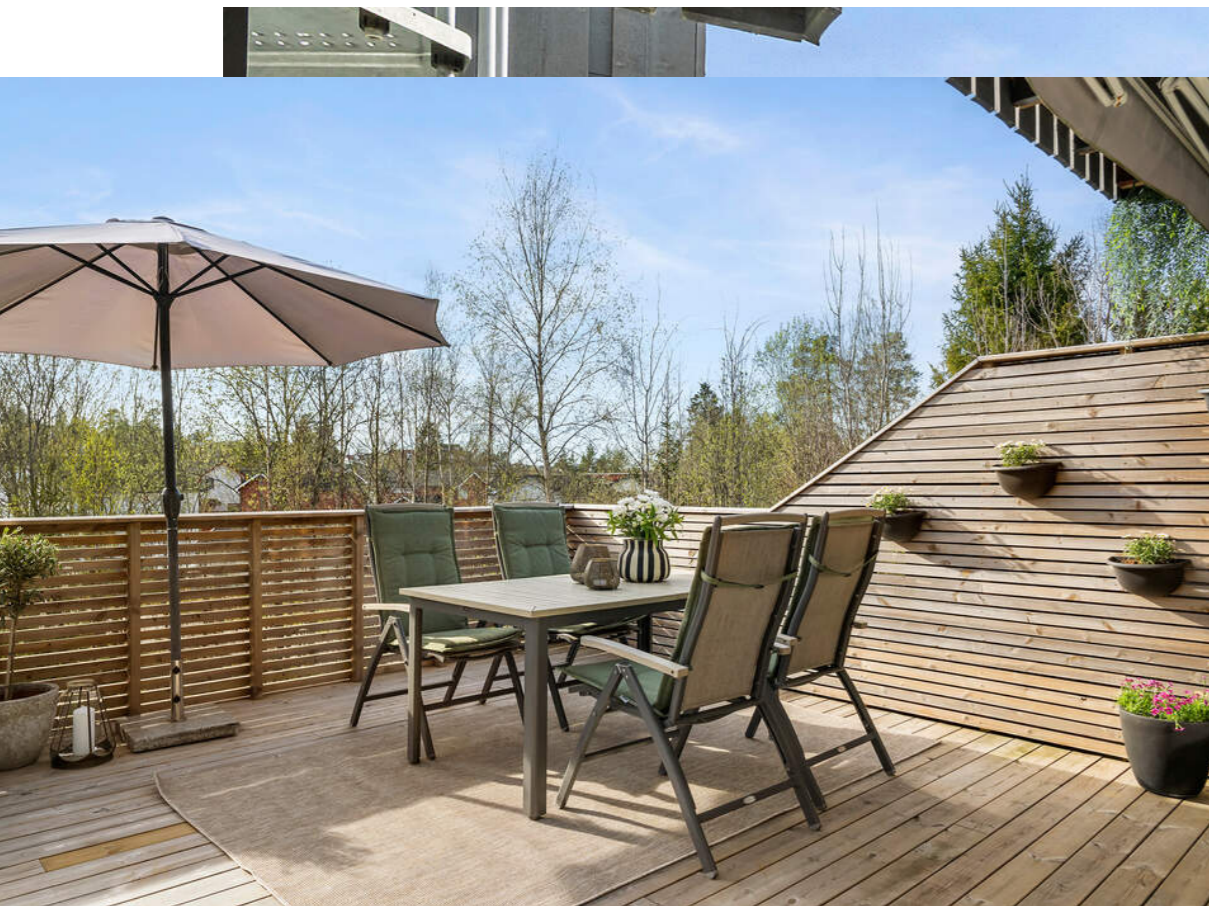


ROMMENE EGNER SEG
GODT SOM BARNEROM,
KONTOR ELLER
GJESTEROM, AVHENGIG
AV BEHOV.



HOVEDSOVEROMMET ER
INNREDET MED STORT
GARDEROBESKAP OG
HAR UTGANG TIL
TERRASSE.







EGET VASKEROM



Boligen disponerer en bod på ca. 3kvm i underetasjen, som gir praktisk ekstra oppbevaringsplass.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Funksjonelt og familievennlig rekkehus med følgende romløsning:

Første etasje: Entré, soverom, kjøkken, stue.

Underetasje: Kjellerstue, bad, vaskerom, 2 soverom, bod.

Terrasse i underetasjen på ca. 34kvm.

Terrasseplattning ved inngangspartiet i 1. etasje.

Balkong på ca. 8kvm utenfor stuen i 1. etasje.

Lagringsplass på kaldtloft og i utebod på ca. 5kvm.

Egen låsbar bod i garasjehus hvor egen garasje plass medfølger.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 54 kvm

Total BRA: 54 kvm

1. etasje

BRA-i: 54 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 59 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 34 kvm

1. etasje: 28 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av

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

Standard

1. ETASJE

Entré

Entréen gir et godt førsteinntrykk av rekkehuset, med lyse, nøytrale overflater som forøvrig er gjennomgående for hele boligen. Her er det god plass til avheng av ytterbekledningen samt plass til en liten garderobeløsning.

Kjøkken

Oppgradert kjøkken fra 2021 praktisk designet med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Rommet er utstyrt med enkel komposittkum med ettgrep blandebatteri, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter, og utkast rett over kullfilteravtrekket og til boligens øvrige avtrekk.

Stue

Stuen ligger i en åpen løsning mot kjøkkenet, med en egen avgrenset krok som gir en naturlig inndeling av rommet. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og en luftig romfølelse. Rommet har plass til både stor sofagruppe og spiseplass. Boligen har en moderne vedovn fra 2021, sentralt plassert i stuen, som både gir god varme og bidrar til en hyggelig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 8kvm med utsikt over nærområdet. Fra balkongen går det vindeltrapp

direkte ned til terrassen i underetasjen på ca. 34kvm, noe som gir en god og praktisk sammenheng mellom uteområdene.

Soverom

Boligen har et soverom i 1. etasje med plass til seng og annet møblement. Rommet er fleksibelt og egner seg også godt som barnerom, kontor eller gjesterom, avhengig av behov.

UNDERETASJE

Kjellerstue og uteområdene

Flott kjellerstue på ca 19kvm i underetasjen. Dette gir ekstra rom og plass for barnefamilien. Vær oppmerksom på at deler av det som er omtalt som stue i underetasjen er opprinnelig matbod og toalett, ifølge tegninger, men benyttet og vurdert som stue. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Selve kronen på verket er en fantastisk terrasse med direkte tilgang fra hovedsoverrommet i underetasjen. Dette blir straks favorittstedet om sommeren! Den store terrasseplattningen måler ca. 34kvm og har levegg mot nabo. Solen er til kl. 22.00 på høysommeren, og det er vindeltrapp ned fra balkongen i 1. etasje. Plattningen er velegnet for grillkos på svale kvelder. Det er frodig, skrående hage pent opparbeidet med beplantning ect.

Soverom

Rekkehuset har to fine og behagelige soverom av god størrelse i underetasjen. Hovedsoverrommet er innredet med stort garderobeskap og har utgang til terrasse. Soverom II god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Lyse, nøytrale overflater.

Baderom og vaskerom

Badet har blitt oppgradert i regi av tidligere eier i 2003. Det er flislagte gulv, vegger og malt panel i himlingen. Profilert lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri, gulvmontert toalett, dusjnise med skjermvegger i glass. Rommet har elektriske varmekabler. Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, malte/tapetserte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med en stålservant med ettgrep blandebatteri og har opplegg for vaskemaskin. Det er en ventil i himlingen som er tilknyttet boligens avtrekksanlegg, og et sluk i gulvet plassert mellom innredningen og varmtvannsberederen.

Bod

Boligen disponerer en bod på ca. 3kvm i underetasjen, som gir praktisk ekstra oppbevaringsplass. Videre er det en utebod på ca. 5kvm med adkomst fra terrasseplattningen ved inngangspartiet, som gir enkel tilgang til oppbevaring av blant annet utemøbler og sportsutstyr.

Oppvarming

Boligen har vedovn. Elektriske varmekabler på badet og varmemefolie i underetasjen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

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

Modernisering og påkostninger

Endring i bærende konstruksjon, oppussing av kjøkken og overflater, herunder elektrisk arbeid i 1. etasje i 2021.

Installasjon av hvitevarer nytt kjøkken.

Etablering av nye kurser til hvitvarer og bod.

Bytte av takspotter på baderom.

Etablering av stikkontakter.

Installasjon av varmemefolie i underetasje i 2019.

Parkering

Medfølger garasje plass nr. 91 m/lader i felles parkeringsanlegg. lading administreres via SmartCharge app.

Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

41 270 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomten er ideelt utformet med tanke på trygg lek for de minste, med internveier som er avgrenset med bom for å begrense biltrafikken. Området byr på store grøntarealer, lekeplasser og en ballplass som gir gode aktivitetsmuligheter for både barn og voksne.

Uteområdet er skjermet av flotte trær og frodig beplantning, noe som skaper en grønn og idyllisk ramme rundt bebyggelsen. Tomten har gode solforhold, og boligen er godt tilrettelagt for uteopphold med en romslig terrasse i underetasjen samt en terrasseplattning ved inngangspartiet i 1. etasje. I tillegg har boligen en balkong fra stuen i 1. etasje, med trapp direkte ned til terrassen i underetasjen, som gir en god flyt mellom inne- og uteområder.

Fra terrasseplattningen ved inngangspartiet er det også enkel adkomst til utebod, og gårdsplassen i forkant er asfaltert og gir gode adkomstforhold.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 15 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har oppnådd forventet levetid. Rommet er likevel i daglig bruk og det er ikke gjort observasjoner mer særlig negativt fortegn. 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.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Terrasser og balkong er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktstjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktstjolder på undertaksplater og på gulvet under gjennomføringen til ventilasjonen, trolig eldre. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring. Stammer trolig fra idligere fukt påkjenning før omtekkning av tak i 2023. Deler av undertaket er beholdt og merker antas å stamme fra før omlegging.

- Utvendig - Ytterdør: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater - Misfarging: Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er registrert misfarging på malte overflater i området rundt ildstedet, samt tilsvarende misfarging flere steder i boligen. Misfargingen fremstår som mørke felter og punktvis gjennomslag, blant annet ved skruer og punkter. Forholdet kan indikere avsetning av sot eller støvpartikler på overflatene. Dette oppstår ofte der det er luftbevegelser gjennom konstruksjonen (luftlekkasjer), typisk ved gjennomføringer, plateskjøter og festepunkter. Endringer i konstruksjonen, herunder montering av gipsplater utenpå eldre panel, kan ha påvirket lufttetthet og bidratt til slike luftstrømmer. I tillegg kan

bruk av ildsted gi økt partikkelbelastning i inneluften dersom forbrenning eller trekkforhold ikke er optimale.

Det er ikke grunnlag for å fastslå eksakt årsak uten nærmere undersøkelser.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

16 mm målt mellom høyeste og laveste punkt i 1.etasje. Målt fra området med kjøkkeninnredning i stuen og diagonalt mot yttervegg ved stuen.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Multimur er en konstruksjon som ble mye brukt i 1980 og 90-årene og vurderes som en risikokonstruksjon. Bunnsvillen og gipsplata som ligger ann mot betongen er svært utsatt for fukt, mugg og råteskader. Dersom det er fukt, kan dette skyldes inntrenging av fukt fra utsiden (sviktende fuktsikring/drenering) eller at elementet ble fuktet opp av nedbør i byggetiden. Bakre gipsplate har dårlig uttørkingmulighet. Det var ikke tegn til fukt i konstruksjonen på befaringdagen, men problemet sitter som oftest mot betongdelen av grunnmuren. Det ble ikke registrert tegn til fukt i måleområdet på befaringen, men forholdene er som regel verst i våtrom med tette veggbelegg. Hulltaking og påfølgende måling i boden ble utført med pigger, men det er usikkerhet om disse nådde helt inn til trevirket mot betong, som ofte er mest utsatt.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er en dør som henger og subber i terskelen i 1.etasje.

- Våtrom - Underetasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Det er registrert punktvis mørk og noe brunlig misfarging i fuger i dusjzonen, særlig i hjørne og ved enkelte fugkryss. Forholdet vurderes å skyldes fukt påvirkning i kombinasjon med opphopning av smuss og avleiringer i porøse fuger.

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

- Våtrom - Underetasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved sluk, samt skjult løsning uten mulighet for visuell vurdering. Det er plastsluk med klemring. Membran er ikke synlig ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Skjulte bygningsdeler uten dokumentert oppbygning vurderes med TG2, selv om det ikke foreligger symptomer.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er fra 1985 og har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Selv om det ikke er registrert fukt eller symptomer på svikt ved befaring, må det tas høyde for at funksjonen gradvis svekkes med alder. Det er heller ikke dokumentert utskifting eller vedlikehold av dreningssystemet.

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 bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra taknivå. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er adkomst til konstruksjonen via luke i himlingen på ett soverom.

Luftespalter mot raft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Terrasse i trevirke fundamentert til fjellgrunn, ifølge rekvirent. Adkomst fra soverommet i underetasjen og trapp fra balkongen. Spiraltrapp i stål.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt

betonggulv mot terrenget i underetasjen. Boligen har elementpipe og vedovn. Vegger mot terreng fremstår innvendig kledd med gipsplater i boden, fliser på badet og malte flater på vaskerommet. Oppbygningen er opplyst og fremstår som et tynt lag gips med isolasjon og dampspærre mot bakenforliggende multimurkonstruksjon. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av synlige og skjulte rørledninger i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsberederen på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad/wc. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert i vaskerommet.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Fredag, 10. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, Bytte av spotter i tak.

Firmanavn: Installatøren, 2021.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt på tak, yttervegg og fasade?

Ja, Vannlekkasje inn nedover pipeløk. Ble oppdaget raskt og ingen fuktsskade er avdekket.

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

Ja, Bytte av tak. Ytre vedlikehold gjøres av borettslaget som sitter på dokumentasjon på arbeidet.

Utført av Borettslag, 2024

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, Rehabilitering av el i første etasje Nytt kjøkken med komfyrvakt Ny kurs til oven Tilkobling av hvitevarer. Etablering av tre stikk over benkeplate. Ny stikkontakter i stue. Flytting av tv-uttak Installasjon av varmemetode, 1 termostat og ny tilhørende kurs. Brytere til lamper Installasjon av varmekabler og termostat i gang 1 ny stikkontakt i gang. Bryter til utelys Bryter til lampe i gang 3 nye stikkontakter til soverom 1 bryter til lampe i soverom 3 stikkontakter. Ny kurs til bod. Firmanavn: Buraas Bygg, 2021

I tillegg installasjon av varmemetode og termostat i underetasje. Firmanavn: Installatøren, 2019.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja, Plombering av gammelt toalett, installasjon av oppvaskmaskin og tilhørende waterguard. Firmanavn: Buraas Bygg, 2023

- Har det vært feil og er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, Villa vent anlegg med delvis defekt motor. Byttet i 2024. Firmanavn: Danitek, 2024

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

Ja, Installert ny peis.

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

Ja, Tendenser til soppdannelse i dusjhjørne.

- Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Ja, Varmefolie i kjeller er lagt av ufaglærte.

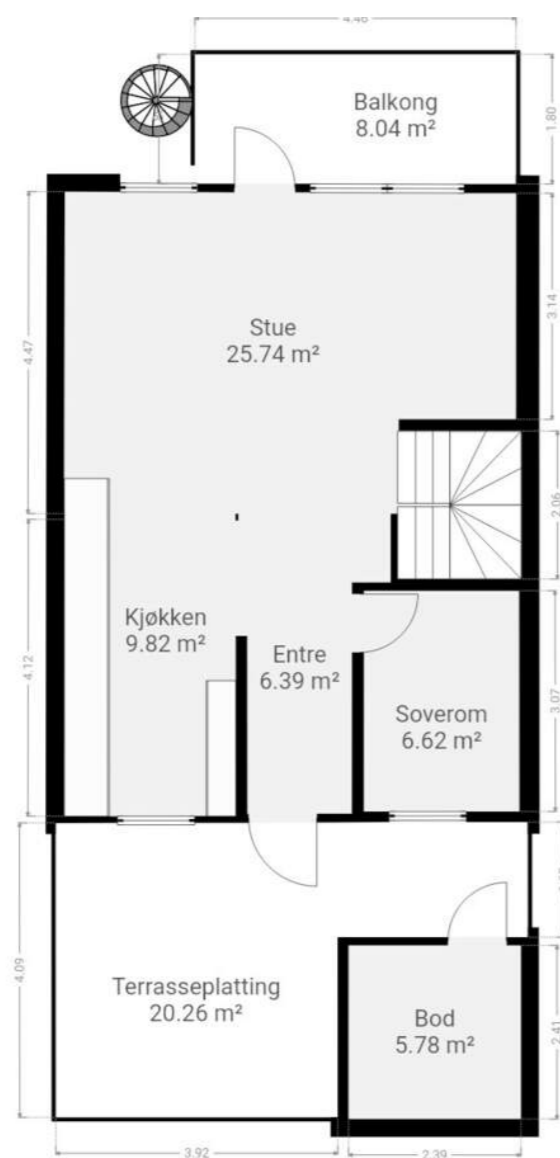
PLANTEGNINGER

Borettslagsbolig

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

PLANTEGNINGER

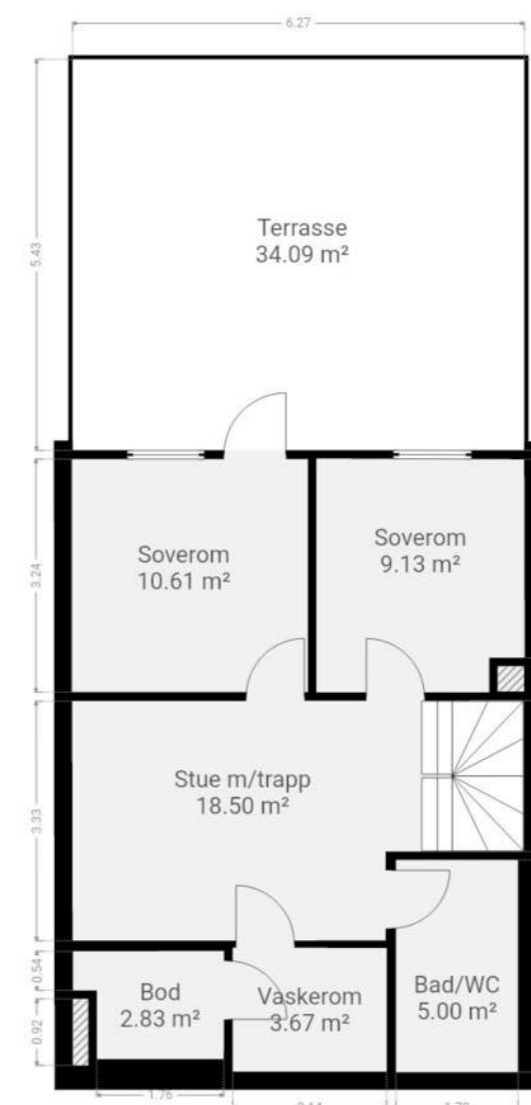
1. etasje



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

PLANTEGNINGER

Underetasje



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om sameiet

Borettslaget Skogen III består av 100 enheter, og ble stiftet i 1983. Borettslaget har 100 rekkehusleiligheter og er delt inn i 6 tun. Hvert tun har egen lekeplass og fine beplantede utearealer.

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL.

Styrets e-post: brlskogen3@borimail.no
Styreleder: Simen Solberg
Hjemmeside: <https://skogen3.borettslag.net/>

Parkering:
Borettslaget disponerer frittstående parkeringsplasser med og uten strømuttak. Det er for tiden venteliste for å få ekstra plass. Dersom du lurer på noe vedrørende parkering, ta kontakt med styret på: brlskogen3@borimail.no

Felleskostnader pr. mnd

7.504,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 4 470,- (kommunale avgifter, forsikring, tv/bredbånd, vinterdrift/feiing, felles strøm, forretningsfører, avsetning vedlikehold og andre utgifter)
Stipulerte avdrag 690,-
Stipulerte rentekostnader 2 344,-

Strøm etter eget forbruk.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Andel fellesgjeld

542.557,- per tirsdag, 31. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: BOLIGBANKEN ASA

Type lån: Annuitetslån

Rentesats: 5,20%

Andel av saldo: 542 557

Term: 12

Tot Restgjeld: 54 255 784

Løpetid: 02.12.24 - 31.12.54

Andel fellesformue

35.264,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi:

Årsregnskapet for 2025:

Inntekter: 9 488 962 (mot budsjett 9 175 896)

Utgifter: 5 130 323 (mot budsjett 5 396 838)

Resultat: 1 467 658 (mot budsjett 788 614)

Disponible midler pr 31.12: 3 596 904

Disponible midler ligger godt innenfor anbefalt beløp

Borettslaget har rehabilitert tak i 2022/2023. Prosjektet er ferdigstilt i 2024.

Garasjeanlegget er rehabilitert i 2023/2024

Borettslaget har et styret som er måteholden med BRL midler, herunder nøktern drift.

For 2026 fremkommer det av protokoll fra gen.forsamlingen 2026 at det skal gjennomføres rens av ventilasjonsanlegg i alle boenheter. Kostnaden dekkes av borettslagets disponible midler. Kostnad kr. 211 000,- totalt.

Fra beboermøte April 2026.

Eiendomsskatt faktureres borettslaget. Styret vil avklare med BORI hvordan dette skal fordeles pr boenhet og hvordan fakturering skal gjennomføres. Enten som en engangssum eller ved økning av fellesutgiftene.

Styret vil vurdere muligheter for etablering av IN-ordning etter spørsmål fra beboere.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Anskaffelse av hund/katt skal meldes skriftlig til styret.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 84939412

Sikringsordning

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt i 2026. Eiendomsskatt på borettslagsboliger blir fakturert borettslaget og vil bli betalt via fellesutgiftene enten som en engangsbetaling eller fordelt utover pr. mnd.

Info formuesverdi

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.

Formuesverdi primær

1.382.804,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.531.214,- for 2024

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, kabel-tv/bredbånd utover det som er i husleien m.m.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Midlertidig brukstillatelse var gitt 02.01.1985.
Det foreligger ferdigattest for endring av bærende konstruksjon datert 23.06.2021.
Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen og fasaden datert 21.07.1983.

Byggetegninger samsvarer ikke med dagens bruk:

1.etasje;

Dele vegger er tatt ned og etasjen er åpnet. Det er utført endringer i bærende konstruksjon som følger av ferdigattest datert 2021.

Kjerneinformasjon

Underetasje;
Deler av det som er omtalt som stue i underetasjen er opprinnelig matbod og toalett, ifølge tegninger, men benyttet og vurdert som stue. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspiktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Utearealer;
Terrassen med adkomst fra underetasjen er delvis bygget over 0,5 meter over terreng. Dette er å anse som søknadspiktig. Forholdet er ikke søkt av eier. Bruken av rommene og terrasse, slik de fremstår ved befaring vurderes som hensiktsmessig, men eventuelle avvik fra godkjent

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 23. juni 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/102/328:
03.12.1984 - Dokumentnr: 9663 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver søndre parsell.

22.02.1990 - Dokumentnr: 2004 - Erklæring/avtale
Målebrev

25.04.1990 - Dokumentnr: 3890 - Erklæring/avtale
MÅLEBREV
Overført fra: Knr:0230 Gnr:102 Bnr:167

24.01.1984 - Dokumentnr: 708 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0230 Gnr:102 Bnr:167
SKYLDELINGS-FORRETNING

21.12.1992 - Dokumentnr: 15544 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:102 Bnr:167
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:102 Bnr:397

01.01.2020 - Dokumentnr: 333624 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:102 Bnr:328

01.01.2024 - Dokumentnr: 171329 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:328

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan Rolvsrud Skog (plan-ID 1981004) og Åsheim Skog (plan-ID 1997004). Planene regulerer området til konsentrert småhusbebyggelse og boliger. Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan for Rolvsrud Skog - felt 2B (plan-ID 1983004) og Åsheim skog (plan-ID 1998003).

Eiendommen følger Kommuneplan 2023-2035. Et delareal på 34 421 m² er i kommuneplanens arealdel avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (ID 2024004), som har status som planforslag.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

NRBR har utført feiing 15.05.25. Fremkommer ingen dato for siste tilsyn. Ildsted montert av fagfolk i 2021.

Grunnboksdato

Onsdag, 22. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

5 350 000,00 (Prisantydning)
542 557,00 (Andel av fellesgjeld)

5 892 557,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett* (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)
9 990,00 (med Boligkjøperforsikring)
9 496,00 (med Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

5 893 647,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
5 902 547,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
5 902 053,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Forhåndsvarsling forkjøpsrett))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Kjerneinformasjon

Lovanvendelse

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

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning av skjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en 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

Magnus Gustavsen
Kine Kirkhus Dale

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 640,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke inkl. kveldsbilder ute kr 29 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 62 090.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 600,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 22 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 40 250.

Totale kostnader kr. 102 340.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og 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 -

Kjerneinformasjon

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
29.4.2026



Energiattest

Adresse Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289150
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6847439
Gårdsnummer 102	Bruksnummer 328
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

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 1985	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 113,0 m²	Oppvarmet bruksareal 108,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
212,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 244,04 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 357 kWh
--	---



Tilstandsrapport

Rekkehus

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 102, bnr. 328

Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20000-1867

Eiendomsverdi ref nr: N28036

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene 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, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 2 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 3 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 4 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1985 og er med det ca 42 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Både i regi av borettslaget og eiere. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 42 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Presisering;

Type materiale gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige på grunn av fare for å skade tekkningen. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen. Vurderingen baserer seg på opplyst alder og synlige forhold fra stigen.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

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

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

Kommentar;

Det stilles spørsmål om lufting og musebånd ved utførelse av rapport. Fordi det er en dryppnese med beslag montert mellom panel og grunnmur, er dette umulig å vurdere. Vurdering av konstruksjon og fasade, med tilstandsgrad, er derfor basert på synlige forhold.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er adkomst til konstruksjonen via luke i himlingen på ett soverom. Luftespalter mot raft.

Kommentar;

Loftet var på befaringstidspunktet i stor grad benyttet til lagring, og gulvflater samt deler av yttertakets underside var dekket av lagrede gjenstander. Dette medførte begrenset fremkommelighet og redusert visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det er kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige og synlige flater uten demontering eller omfattende flytting av lagrede eiendeler. Områder bak og under

lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Terrasse i trevirke fundamentert til fjellgrunn, ifølge rekvisent. Adkomst fra soverommet i underetasjen og trapp fra balkongen.

Spiraltrapp i stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Kommentar;

Overflater oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp av dagens eier og tidligere eiere.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Kommentar;

Pipe fra byggeår og ildsted fra 2021, ifølge eier.

Vegger mot terreng fremstår innvendig kledd med gipsplater i boden, fliser på badet og malte flater på vaskerommet. Oppbygningen er opplyst og fremstår som et tynt lag gips med isolasjon og dampspærre mot bakenforliggende multmurkonstruksjon.

Det ble forsøkt utført hulltaking fra tilstøtende bod for kontroll av konstruksjonen, men tilgjengelig hulrom og oppbygning ga ikke tilstrekkelig innsyn til den bakenforliggende multmuren. Hulltaking fra øvrige tilstøtende rom ble ikke utført, da disse er våtrom hvor inngrep ville medført perforering av tettesjikt.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt panel i himlingen. Profilert lys innredning med servant og ettgrens blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnise med skjermvegger i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2003.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 5 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskelen er 15 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen i retning badet.

Vaskerom;
Gulvbelegg, malte/tapetserte vegger og malt himling.
Stålservant med ettgrens blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk i gulvet. Dette er plassert mellom innredningen og varmtvannsberederen.

Vaskerommet er fra byggeår.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapperom/stue ved røen inn til badet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enjel komposittkum med ettgrens blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Utkast rett over kullfilteravtrekket og til boligens øvrige avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av synlige og skjulte rørledninger i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsberederen på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad/wc.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert i vaskerommet.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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 betonggrunnmur.

Kommentar;
Grunnmur er fra 1985. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater

ved befarung. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

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. Terrengget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar;
Fallforhold ved grunnmur ved underetasjen er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen ved inngangspartiet.

Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

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.
Mangler rekkverk i trappen.

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 6 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1.etasje;
Dele vegger er tatt ned og etasjen er åpnet. Det er utført endringer i bærende konstruksjon som følger av ferdigattest datert 2021.

Underetasje;
Deler av det som er omtalt som stue i underetasjen er opprinnelig matbod og toalett, ifølge tegninger, men benyttet og vurdert som stue. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspiktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Utearealer;
Terrassen med adkomst fra underetasjen er delvis bygget over 0,5 meter over terreng. Dette er å anse som søknadspiktig. Forholdet er ikke søkt av eier.

Bruken av rommene og terrasse, slik de fremstår ved befarung vurderes som hensiktsmessig, men eventuelle avvik fra godkjent bruk eller manglende ferdigattest kan ikke utelukkes. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra kommunen ved behov.

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

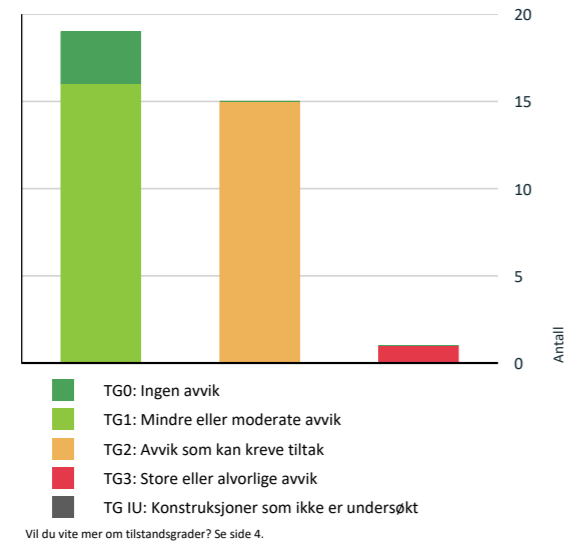
Side: 7 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

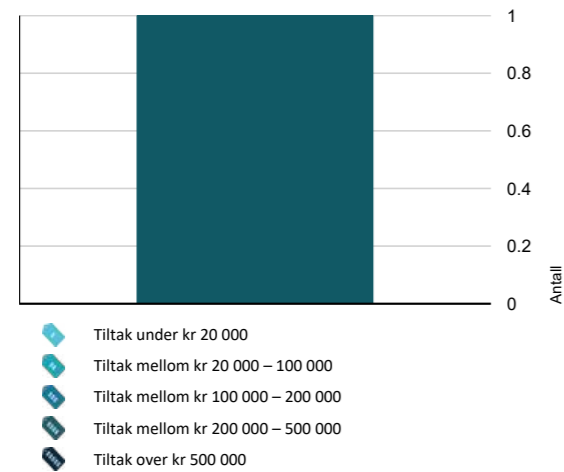
Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 8 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - Misfarging [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk 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.

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 9 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1985

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Presisering;

Type materiale gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige på grunn av fare for å skade tekkingen. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra takstigen. Vurderingen baserer seg på opplyst alder og synlige forhold fra takstigen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

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

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Kommentar;

Det stilles spørsmål om lufting og musebånd ved utførelse av rapport. Fordi det er en dryppnese med beslag montert mellom panel og grunnmur, er dette umulig å vurdere. Vurdering av konstruksjon og fasade, med tilstandsgrad, er derfor basert på synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasser og balkong er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 10 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er adgang til konstruksjonen via luke i himlingen på ett soverom. Luftespalter mot raft.

Kommentar;

Loftet var på befaringstidspunktet i stor grad benyttet til lagring, og gulvflater samt deler av yttertakets underside var dekket av lagrede gjenstander. Dette medførte begrenset fremkommelighet og redusert visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det er kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige og synlige flater uten demontering eller omfattende flytting av lagrede eiendeler. Områder bak og under lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaksplater og på gulvet under gjennomføringen til ventilasjonen, trolig eldre. Ingen tegn til aktiv lekkasje ved befaring. Stammer trolig fra tidligere fuktpåkjenning før omteking av tak i 2023. Deler av undertaket er beholdt og merker antas å stamme fra før omlegging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det kan ikke utelukkes at enkelte detaljer har vært utette. Det er ikke påvist tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen. Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Forholdet anses som historisk, men bør holdes under jevnlig oppsikt. Dette er en generell anbefaling da det er knyttet risiko til kaldloft og gjennomføringer i yttertak.



Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 11 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Terrasse/balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1;

Det er beslag ved terskelen, men dette er mangelfullt montert, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Punkt 2;

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;

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

Punkt 2;

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av døren, men det må påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av døren. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.



TO 1 Terrasse-underetasje

Beskrivelse

Terrasse i trevirke fundamentert til fjellgrunn, ifølge rekvirent. Adkomst fra soverommet i underetasjen og trapp fra balkongen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 12 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Terrasse inngangsparti

Beskrivelse

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra inngangspartiet og fellesområder.

TO 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje og via trapp til/fra underetasjen.



TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Spiraltrapp i stål.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

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

Kommentar;

Overflater oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp av dagens eier og tidligere eiere.

TO 2 Overflater - Misfarging

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 13 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er registrert misfarging på malte overflater i området rundt ildstedet, samt tilsvarende misfarging flere steder i boligen. Misfargingen fremstår som mørke felter og punktvis gjennomslag, blant annet ved skruerpunkter.

Forholdet kan indikere avsetning av sot eller støvpartikler på overflatene. Dette oppstår ofte der det er luftbevegelser gjennom konstruksjonen (luftlekkasjer), typisk ved gjennomføringer, plateskjøter og festepunkter.

Endringer i konstruksjonen, herunder montering av gipsplater utenpå eldre panel, kan ha påvirket lufttetthet og bidratt til slike luftstrømmer. I tillegg kan bruk av ildsted gi økt partikkelbelastning i inneluften dersom forbrenning eller trekkforhold ikke er optimale.

Det er ikke grunnlag for å fastslå eksakt årsak uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Misfargingen har i hovedsak en estetisk konsekvens, men kan også indikere luftlekkasjer i konstruksjonen og/eller uheldige ventilasjonsforhold. Det anbefales å kontrollere ildsted og pipe/trekkforhold for å avklare om forbrenningen er tilfredsstillende. Det bør vurderes gjennomgang av ventilasjonsforhold og luftbalanse i boligen, spesielt med tanke på undertrykk. Eventuelle luftlekkasjer i konstruksjonen bør lokaliseres og tettes. Overflater kan rengjøres og eventuelt males etter at årsak er avklart.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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.

16 mm målt mellom høyeste og laveste punkt i 1. etasje. Målt fra området med kjøkkeninnredning i stuen og diagonalt mot yttervegg ved stuen.

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.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Kommentar;

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 14 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Pipe fra byggeår og ildsted fra 2021, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger mot terreng fremstår innvendig kledd med gipsplater i boden, fliser på badet og malte flater på vaskerommet. Oppbygningen er opplyst og fremstår som et tynt lag gips med isolasjon og dampspærre mot bakenforliggende multimurkonstruksjon.

Det ble forsøkt utført hulltaking fra tilstøtende bod for kontroll av konstruksjonen, men tilgjengelig hulrom og oppbygning ga ikke tilstrekkelig innsyn til den bakenforliggende multimuren. Hulltaking fra øvrige tilstøtende rom ble ikke utført, da disse er våtrom hvor inngrep ville medført perforering av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Multimur er en konstruksjon som ble mye brukt i 1980 og 90-årene og vurderes som en risikokonstruksjon. Bunnsvill og gipsplata som ligger ann mot betongen er svært utsatt for fukt, mugg og råteskader. Dersom det er fukt, kan dette skyldes inntrenging av fukt fra utsiden (sviktende fuktsikring/drenering) eller at elementet ble fuktet opp av nedbør i byggetiden. Bakre gipsplate har dårlig uttørkingsmulighet. Det var ikke tegn til fukt i konstruksjonen på befaringstiden, men problemet sitter som oftest mot betongdelen av grunnmuren. Det ble ikke registrert tegn til fukt i måleområdet på befaringen, men forholdene er som regel verst i våtrom med tette veggbelegg. Hulltaking og påfølgende måling i boden ble utført med pigger, men det er usikkerhet om disse nådde helt inn til trevirket mot betong, som ofte er mest utsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av konstruksjonens oppbygning er det risiko for skjulte fukt- og råteskader, spesielt i våtrom eller mot terreng der belastningen er størst. Skjulte skader kan oppstå uten at dette er synlig inne i rommet, og skadeomfanget kan være betydelig dersom bunnsvill eller gipsplater er fuktige over tid. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av konstruksjonen. Dersom det oppstår symptomer som lukt, misfarging eller forhøyede fuktmålinger, bør det utføres ytterligere åpning for kontroll av bunnsvill og gipsplate.



Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 15 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er en dør som henger og subber i terskelen i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

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

Generelt anbefales det å ikke henge ting på slike lette dører, da det ofte får dørene til å henge og igjen subbe i karmer, terskler etc.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt panel i himlingen.

Profilert lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnise med skjermvegger i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2003.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert punktvis mørk og noe brunlig misfarging i fuger i dusjsonen, særlig i hjørne og ved enkelte fugkruss. Forholdet vurderes å skyldes fukt påvirkning i kombinasjon med opphopning av smuss og avleiringer i porøse fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes i hovedsak å ha betydning for estetikk og renhold. Det anbefales rengjøring og eventuell behandling av fugene. Videre bør det legges til rette for god uttørking etter bruk for å begrense videre misfarging.

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 16 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Punkt 1;

Det bemerkes at det er etablert en avgrensning mellom dusjnisen og øvrige deler av rommet. Overgangen ved dusjdørene er silikonert mot gulvet uten dreneringspalte, og list mot gulv mellom dusjnise og resterende areal er tett. Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner i rommet, som toalett eller servant, ikke vil kunne ledes fritt til sluk, men kan fordele seg utover gulvflaten. Løsningen vurderes å kunne medføre økt risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasjesituasjon utenfor dusjområdet/rommet.

Punkt 2;

Selvforklarende.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Punkt 1;

Etablere spalte mellom dusjdører og gulv, slik at eventuelt lekkasjevann fra toalett/innredning kan renne uhindret til sluk i lekkasjesituasjon.

Punkt 2;

Det er ikke gitt opplysninger om at vann blir stående eller ikke renner mot sluk i bruksituasjon. Når det er dokumentert fall i retning sluk og en målt høydeforskjell på ca. 15 mm fra terskel til slukrist, legges det til grunn at funksjonen i rommet er ivaretatt, selv kravet om 25 mm ikke er oppfylt. Tiltak anses ikke som påkrevd, men forholdet bør tas i betraktning ved fremtidige tilpasninger eller rehabilitering.

UNDERETASJE > BAD/WC

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

Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved sluk, samt skjult løsning uten mulighet for visuell vurdering. Det er plastsluk med klemring.

Membran er ikke synlig ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Skjulte bygningsdeler uten dokumentert oppbygning vurderes med TG2, selv om det ikke foreligger symptomer

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 17 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet rundt hvordan tettesjikt er etablert. Risiko for lekkasjer og fuktskader kan ikke utelukkes, men det er ikke registrert symptomer på skade ved befaring. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør brukeren være kjent med risikoen knyttet til skjult løsning. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige ut fra observasjoner gjort ved befaring.

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



UNDERETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2003

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad/wc. Spalte for tilluft mellom dørladet og terskelen.



Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 18 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen i retning badet.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
13/4-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, malte/tapetserte vegger og malt himling. Stålservant med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk i gulvet. Dette er plassert mellom innredningen og varmtvannsberederen.

Vaskerommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har oppnådd forventet levetid. Rommet er likevel i daglig bruk og det er ikke gjort observasjoner mer særlig negativt fortegn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 19 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rommet bør på sikt renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

Ved eierskifte vil rom ofte bli brukt på en annen måte enn tidligere, noe som øker risikoen for at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Dette gjelder spesielt våtrom uten dokumentert tettesjikt hvor bruksendring kan gi økt fuktbelastning.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):
Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i nedre del av intervallet om man skal bygge et tilsvarende rom. Estimaten er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimaten er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapperom/stue ved røen inn til badet.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 13/4-2026

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 20 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enjel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Utkast rett over kullfilteravtrekket og til boligens øvrige avtrekk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av synlige og skjulte rørledninger i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsberederen på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 21 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad/wc.

Kommentar:

Delvis defekt motor byttet i 2024, ifølge eier.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Punkt 1;

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

Punkt 2;

Varmtvannsberederen er fra 2000 og er dermed 26 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Punkt 1;

Som betyr direktekobling(uten stikk). Konsekvensen er fare for varmeutvikling(varmgang i støpsel og kontakt)

Punkt 2;

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

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 22 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent når det elektriske anlegget ble etablert. Anlegget er byttet ut med dokumentasjon i overetasje men ikke i underetasje.

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

Nei I 2019 ble det lagt varmemefolie i underetasje. Det ble gjort ved egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Bytte av varmemefolie i 2019. Ble gjort av min onkel (fagkyndig, men ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet)

Bytte av takspotter på badet i 2021.

Installasjon av hvitevarer nytt kjøkken

Etablering av nye kurser til hvitvarer og bod

Etablering av stikkontakter

Installasjon av varmemefolie

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja

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

Ja borettslaget hadde el-tilsyn i 2016.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det kan forekomme at sikring tilknyttet kjøkken utløses dersom vannkoker og kaffetrakter går samtidig.

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

Ja Det var tilløp til brann i de gamle takspottene på badet. Disse ble byttet av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 23 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1985) og delvis oppgradert i ettertid. Det er utført arbeider på anlegget av tidligere eiere og dagens eier. Eier har kun bodd i boligen siden 2018 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevede ikke samsvarserklæring.
- Det er ikke registrert synlige feil ved befarings, og det er gjennomført el-tilsyn i 2016 uten påviste avvik. Likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting. Det er også gitt opplysninger om at deler av anlegget er utført av ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
- På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av deler av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

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

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 24 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra 1985 og har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Selv om det ikke er registrert fukt eller symptomer på svikt ved befarings, må det tas høyde for at funksjonen gradvis svekkes med alder. Det er heller ikke dokumentert utskifting eller vedlikehold av dreningssystemet.

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.

Eldre dreningssystemer kan ha redusert kapasitet og være mer utsatt for tilstopping eller funksjonssvikt, selv om det ikke foreligger akutte symptomer. Det anbefales jevnlig ettersyn. Ved første tegn til unormal fukt bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Dersom dreneringen svikter, kan det føre til økt fuktinntrengning i kjelleryttervegg, misfarging, saltutslag og på sikt skade på bygningsmaterialer.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Kommentar;

Grunnmur er fra 1985. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befarings. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

TO 6 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 fuksikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar;

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

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

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 25 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Radon;

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

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Radon;

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

Åpninger i rekkverk trapper;

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

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

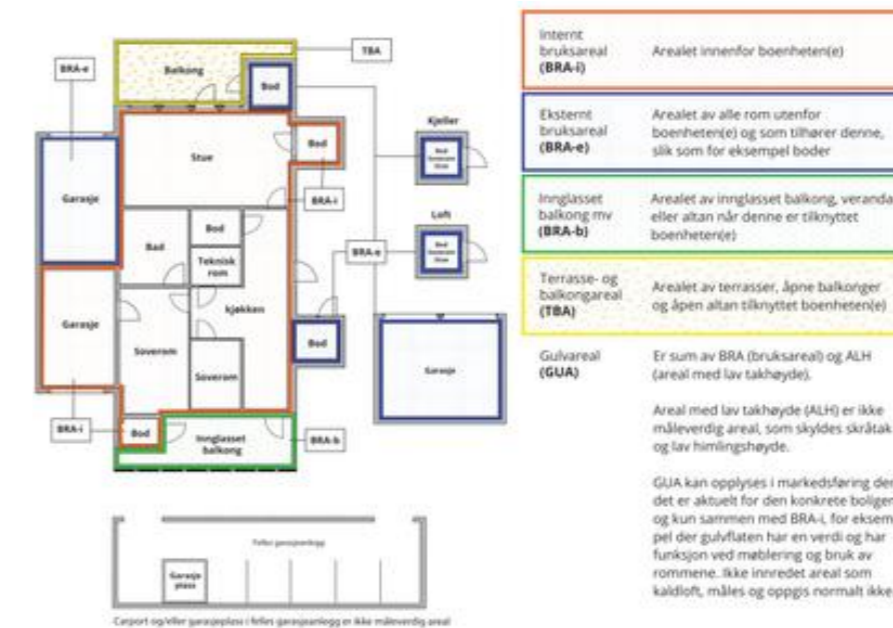
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	54	5		59	28	1	60
Underetasje	54			54	34		54
SUM	108	5			62	1	114
SUM BRA	113						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etasje;
Dele vegger er tatt ned og etasjen er åpnet. Det er utført endringer i bærende konstruksjon som følger av ferdigattest datert 2021.

Underetasje;
Deler av det som er omtalt som stue i underetasjen er opprinnelig matbod og toalett, ifølge tegninger, men benyttet og vurdert som stue. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Utearealer;
Terrassen med adkomst fra underetasjen er delvis bygget over 0,5 meter over terreng. Dette er å anse som søknadspliktig. Forholdet er ikke søkt av eier.

Bruken av rommene og terrasse, slik de fremstår ved befaring vurderes som hensiktsmessig, men eventuelle avvik fra godkjent bruk eller manglende ferdigattest kan ikke utelukkes. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra kommunen ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: -Endring i bærende konstruksjon, oppussing av kjøkken og overflater, herunder elektrisk arbeid i 1.etasje i 2021.

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 28 av 32

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Kato Malvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	328		0	41270 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asbjørnsens vei 150

Hjemmelshaver

Borettslaget Skogen Iii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
91/BORETTSLAGET SKOGEN III	950719672	91	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Dale Kine Kirkhus, Gustavsen Magnus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
91	35 264 31.12.2025	542 557 31.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Asbjørnsens vei ligger sentralt på Rasta i et populært område. Fra rekkehuset er det gangavstand til Rasta senter, med bl.a matbutikk, post, apotek og legesenter. Det er også gangavstand til Triaden/ Lørenskog storsenter og Metro senter med "bymessige" fasiliteter samt knutepunkt for bussforbindelse, slik at man enkelt kan komme seg ditt en ønsker. Det er barnehager og skoler i alle trinn i nærområdet samt Steinerskolen på Vallerud. Området ligger nær Østmarka med flotte tur-/ skiterreng, bade-/ fiskevann og lysløype, sommer som vinter.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Røykåsveien/Gamleveien via Asbjørnsens vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Eiet tomt for hele borettslaget. Opparbeidet fellesarealer med plen, beplantning, lekeplasser for barna og asfalterte interne veier.

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 29 av 32

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026	Signert og oversendt etter befaringen	Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	15.07.1983	Plan og snitt	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.05.1984	Fasadetegninger	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillatelse	02.01.1985		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	23.06.2021	Endring av bærende konstruksjon	Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	19.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	02.01.2021	Byttet av takspotter	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	09.07.2021	Rehabilitering av el 1 første etasje Nytt kjøkken med komfyrvakt Ny kurs til ovn Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	11.12.2020	Rørleggerarbeid nytt kjøkken	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	03.06.2021	Dimensjoering, søk og Utførelse-Statiker	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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 elektro faglig 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.

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 328
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/N28036>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20000-1867

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 32 av 32

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Asbjørnsens vei 150	Asbjørnsens vei 150	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Gustavsen, Magnus

Selger

Dale, Kine Kirkhus

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av spotter i tak.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Installatøren

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje inn nedover pipeløk. Ble oppdaget raskt og ingen fuktskade er avdekket.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Bytte av tak. Ytre vedlikehold gjøres av borettslaget som sitter på dokumentasjon på arbeidet

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borettslag

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering av el i første etasje Nytt kjøkken med komfyrvakt Ny kurs til oven Tilkobling av hvitevarer Etablering av tre stikk over benkeplate Ny stikkontakter i stue Flytting av tv-uttak Installasjon av varmekabler, 1 termostat og ny tilhørende kurs. Brytere til lamper Installasjon av varmekabler og termostat i gang 1 ny stikkontakt i gang Bryter til utelys Bryter til lampe i gang 3 nye stikkontakter til soverom 1 bryter til lampe i soverom 3 stikkontakter Ny kurs til bod

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Buraas Bygg

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bytte av takspotter baderom

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Installatoren

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2019

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Installasjon av varmemefolie og termostat i underetasje.

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2023
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Plombering av gammelt toalett, installasjon av oppvaskmaskin og tilhørende waterguard.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Buraas Bygg
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 4

 Ja Nei**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**
Villa vent anlegg med delvis defekt motor. Byttet i 2024
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**
2024
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Villa vent anlegg med delvis defekt motor. Byttet i 2024
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Danitek
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

Side 5



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tendenser til soppdannelse i dusjhjørne.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6

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

Varmedefolie i kjeller er lagt av ufaglærte.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29169825

Side 7

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Magnus Gustavsen	2026-04-13	Kine Kirkhus Dale	2026-04-13
Identification		Identification	
 Magnus Gustavsen		 Kine Kirkhus Dale	

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Magnus Gustavsen	13/04-2026	BankID OIDC
Kine Kirkhus Dale	16:39:02	High
	13/04-2026	BankID OIDC
	17:08:46	High



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

Lørenskog kommune



Bjørks Bygg & Konstruksjon AS
Fridtjof Nansens vei 78C
1464 FJELLHAMAR

Marius Bjørk

Saksbehandler / telefon
Ole Kristian Mørch Andersen / 906 94 265

Vår referanse:
21/3600- 8

Deres referanse:

Dato:
23.06.2021

Ferdigattest

Adresse Asbjønsens vei 150	Gnr./bnr./fnr./snr. 102/328//	Bygning 6847439
Ansvarlig søker Bjørks Bygg & Konstruksjon AS Fridtjof Nansens vei 78C 1464 FJELLHAMAR	Tiltakshaver Magnus Gustavsen Asbjønsens vei 150 1461 LØRENSKOG	
Tiltakets art: Endring av bærende konstruksjon	Bygningstype: Rekkehus	

Ferdigattest for endring av bærende konstruksjon er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 08.06.2021.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

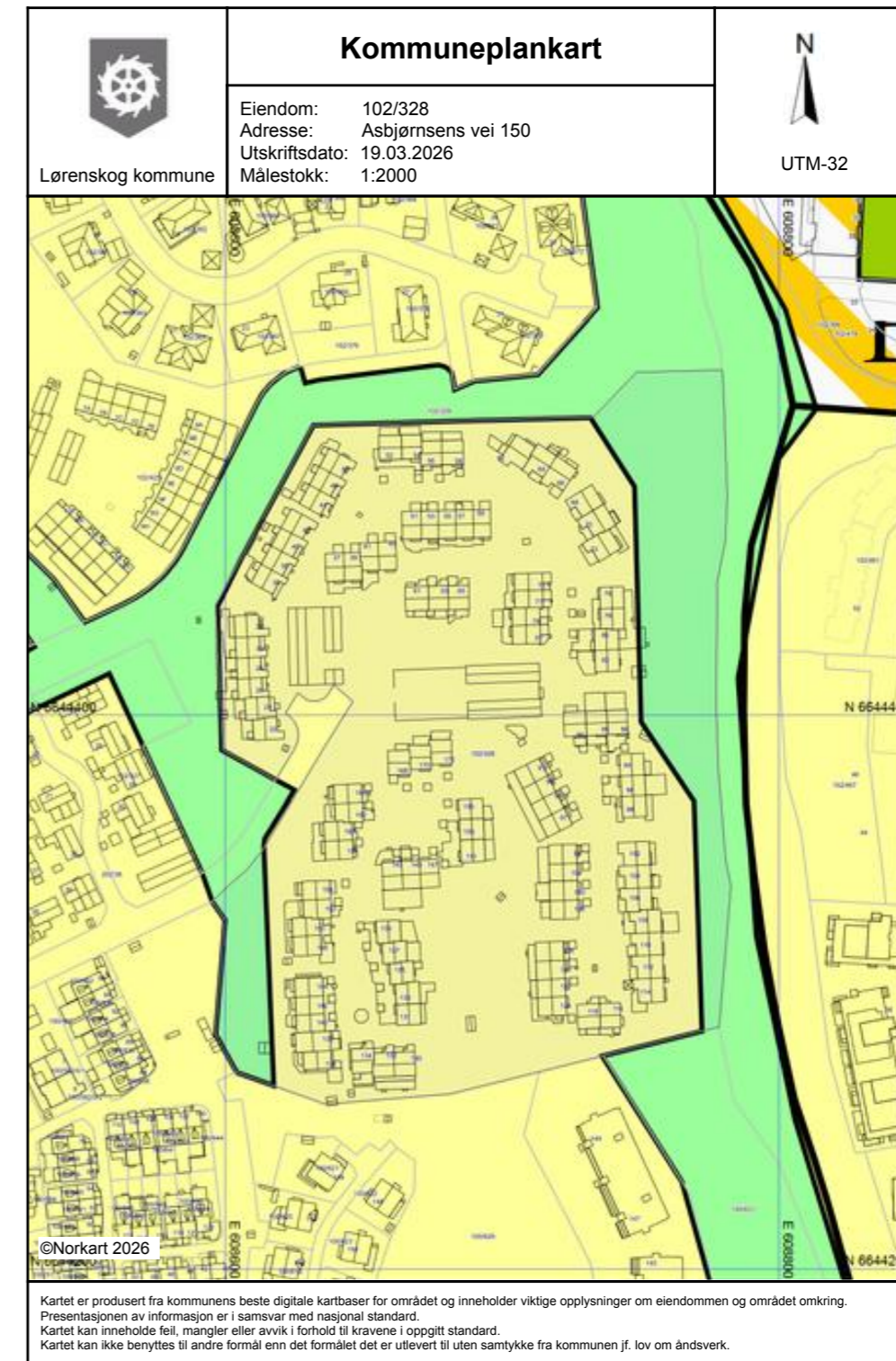
Ole Kristian Mørch Andersen
saksbehandler

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
21/50967



Vedtekter for Borettslaget Skogen III

org nr 950 719 672

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Skogen III er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være pålydende kroner 500,- og samlet 100 stk.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

1

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

2

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating**4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre f.eks fremleie.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

3

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget bl.a. vedlikehold.

5. Vedlikehold, utbygging og inngjerding**5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. All innvendig ombygging må gjøres forskriftsmessig, og andelseier er selv ansvarlig for følgeskader.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier er selv ansvarlig for å vedlikeholde og male utvendige installasjoner som leegger, gjerder, gelender o.l.

(9) Andelseieren må søke styret om godkjenning før utbygging kan starte. Det må ved søknad om utbygging fremlegges dokumentasjon om at utbygging utføres, evt. godkjennes med garanti fra byggmesterfirma. Andelseieren plikter selv å dekke alle følgeskader ved at boligen bygges ut eller er bygd ut.

Ved salg av boligen skal det opplyses om plikten andelseier har til å dekke alle følgeskader i forbindelse med tilbygg. Plikt til å dekke følgeskader gjelder også ny eier. Bestemmelsen i punkt 9 skal gjelde for alle tilbygg som også er utført av tidligere andelseiere.

(10) Ved tilbygg kan styret i samråd med forretningsfører kreve inn en ekstra felleskostnad til dekning av påviselige merkostnader for borettslaget.

(11) Andelseier må selv dekke forsikring av enhver utbygging.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av nødvendig panel, vinduer, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5) Borettslaget er ansvarlig for utvendig maling. Styret avgjør når maling skal foretas. Arbeidet dekker vask og maling av to strøk på husbebyggelsens vegger, utvendige karmene på dører og vinduer samt tilhørende bod og skillevegg. Med Skillevegger menes oppsatt skillevegg mellom boliger, ikke egenoppsatte leegger. Hver husrekke skal ha samme farge etter flertallsavstemming. Styret skal godkjenne fargevalg dersom fargen ikke allerede finnes i borettslaget. Ekstrakostnader som påløper utover to strøk maling ved fargeskifte må dekkes av beboerne selv.

(6) Styret gis anledning til å vurdere og prioritere vedlikehold som skal utføres i samsvar med fastsatt budsjett på siste generalforsamling. Hvis en andelseier mener at borettslaget klart har en plikt til å utføre vedlikehold i samsvar med denne paragraf, vil styret kunne innhente en vurdering fra eksterne sakkyndige.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspunkt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Husordensregler og styrevedtak

8-1 Andelseier plikter å følge gjeldende husordensregler vedtatt på generalforsamlingen, samt nødvendige ordensvedtak gjort av styret.

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer, hvor 1. varamedlem har møterett til ethvert styremøte. 1. varamedlem honoreres på lik linje med styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen**10-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være

fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Referat

Beboermøte borettslaget Skogen III

Dato: 8. april. 2026

Sted: Skårer kirke

Tilstede: Styremedlemmer og beboere

Møteleder: Simen Høvsflot Solberg

Referent: Eirin Engebretsen

Sak 1: Eiendomsskatt – Lørenskog kommune

Lørenskog kommune har ilagt borettslaget eiendomsskatt på totalt kr 360 000. Styret orienterte om at boligene har ulik størrelse og verdi, noe som gjør fordelingen av skatten mellom boenhetene usikker.

Vedtak / oppfølging:

Styret vil undersøke med BORI om eiendomsskatten kan fordeles etter kvadratmeter (m²), samt om det er mulig for boenhetene å betale skatten som engangssum, fremfor å legge den på felleskostnadene.

Sak 2: Nedbetaling av fellesgjeld

Det ble reist ønske om at styret vurderer muligheten for nedbetaling av enhetens del av fellesgjelden.

Vedtak / oppfølging:

Styret tar innspillene til orientering og vil vurdere mulige løsninger videre.

Sak 3: Bytte av innvendige rør

Det ble stilt spørsmål om styret har planer om å bytte innvendige rør i nær fremtid.

Vedtak / oppfølging:

Styret opplyste at dette ikke er igangsatt per dags dato. Eventuelle tiltak vurderes på et senere tidspunkt, blant annet med hensyn til kostnader.

Sak 4: Kjøring med biler og sparkesykler på området

Det ble meldt om høy hastighet innenfor borettslagets område, blant annet fra Posten, Oda og parkeringsselskapet.

Det ble også tatt opp at postkassene ikke alltid lukkes ordentlig av Posten, noe som kan gi uautorisert tilgang til privat post.

Videre ble det presisert at beboere på Tun 1 skal snu i stikkveien og kjøre ut samme vei, jf. tidligere avklaring fra beboermøte for noen år tilbake.

Vedtak / oppfølging:

Styret følger opp med Posten og Oda vedrørende både hastighet og håndtering av postkasser.

Sak 5: Utelamper

Det ble stilt spørsmål om status for utelamper. Styret opplyste at dette er vurdert i løpet av året, og at rimeligste løsning er montering av lamper på bodene.

Vedtak / oppfølging:

Styret arbeider videre med saken i kommende år.

Sak 6: Wifi i garasjer

Det ble spurt om mulighet for installasjon av wifi i garasjene, blant annet for fjernstyring av porter.

Vedtak / oppfølging:

Styret har per nå ingen planer om å gjennomføre dette.

Sak 7: Hageavfall

Spørsmål om videre håndtering av hageavfall.

Vedtak / oppfølging:

Det vil bli satt ut container med kodelås i forbindelse med dugnad.

Sak 8: Parkering og gjesteparkering

Spørsmål om parkering og gjesteparkering ble tatt opp.

Vedtak / oppfølging:

Styret oppretter en Facebook-gruppe med navn «Parkering Skogen III», hvor beboere kan dele informasjon om ledige parkeringsplasser ved besøk og gjester.

033 Borettslaget Skogen III

Protokoll for ordinær generalforsamling 08.04.2026
 Sted: Lokenåsveien 35, 1473 Lørenskog
 32 av 100 mulige stemmegivere var representert.
 32 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder
 Opptak av navnefortegnelse
 Valg av to personer til å undertegne protokollen
 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Helle Bjørnhaug fra BORI velges som møteleder. Simen Solberg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av lovendring 01.Januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Styrets forslag Vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 9 488 962 (mot budsjett 9 175 896)
 Utgifter: 5 130 323 (mot budsjett 5 396 838)

Resultat: 1 467 658 (mot budsjett 788 614)

Disponible midler pr 31.12: 3 596 904
 Disponible midler ligger godt innenfor anbefalt beløp

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar 150.000,- 4,6% økning

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 150 000,-

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkomne saker: Ventilasjonsanlegg

Lagt frem av Styret

Styret har innhentet tilbud fra ulike tilbydere av rens av ventilasjonsanlegg i alle boenheter. Styret har undersøkt luftkvalitet i flere boliger og avdekket et stort behov for rens av ventilasjonsanlegget. Vi har derfor vedtatt å akseptere tilbudet fra Aktiv Ventilasjon AS med kostnad 2112,- pr boenhet, 211 000,- totalt for alle enhetene.

Innsenders forslag Enstemmig vedtatt

Styret forslår å finansiere dette av opparbeidet likviditet. Dette for ikke å belaste hver boenhet med en ekstra kostnad.

Mot - 0 stemmer

Sak 6: Personvalg

Det skal velges

1 styreleder for 1 år
 2 styremedlemmer for 2 år
 2 varamedlemmer for 1 år
 2 til valgkomiteen for 1 år

Valgt i 2025 for 2 år:
 Styremedlem Eirin Engebretsen
 Styremedlem Kjell Åge Ludvigsen

Styreleder (1 år)

Simen Solberg enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Lut Sercu 1. valg - enstemmig valgt
 Pontus Lelle Johansson 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Joakim Kristiansen 1. valg - enstemmig valgt
 Fredrik August Smith 2. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Wenche Marie Eltoft 1. valg - enstemmig valgt
 Tom Morten Myrdahl 2. valg - enstemmig valgt

Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (3 posisjoner)

Eirin Engebretsen 1. valg - enstemmig valgt

Lut Sercu 2. valg - enstemmig valgt

Simen Solberg 3. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (3 posisjoner)

Fredrik August Smith 1. valg - enstemmig valgt

Kjell Åge Ludvigsen 2. valg - enstemmig valgt

Pontus Lelle Johansson 3. valg - enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 08.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjørnhaug, Helle Vestad	2026-04-08	Solberg, Simen	2026-04-08
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Bjørnhaug, Helle Vestad		 Solberg, Simen	



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

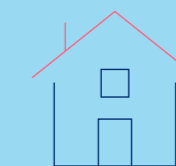
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Asbjørnsens vei 150, 1461 LØRENSKOG. Gnr. 102, bnr. 328, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260068
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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