PROAKTIV



5 sov & 3 bad | Hage | Integrert garasje & carport

# Delikat funkisvilla med praktikantdel & takterrasse på 70m²

RUGDEVEIEN 14



# 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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

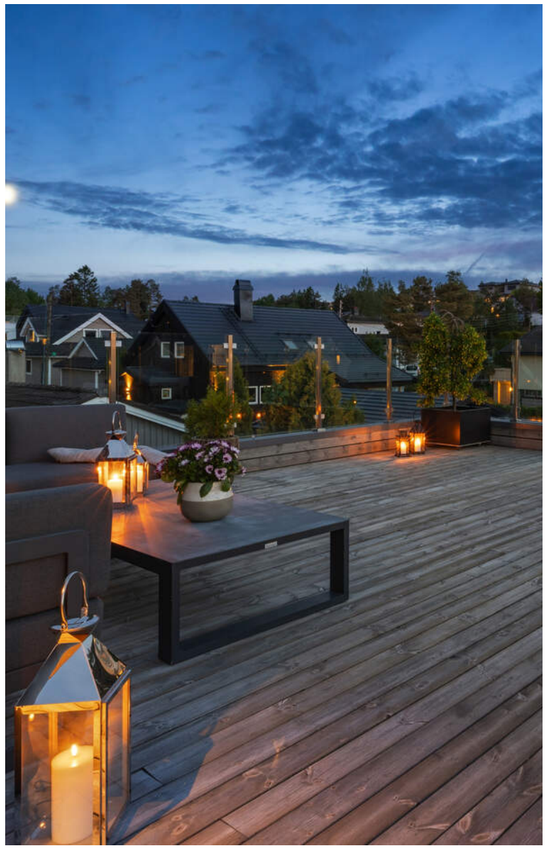
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



# RASTA | VALLERUD

Innerst i rolig blindvei på Vallerud ligger Rugdeveien 14 - Familiebolig med Futurehome-kvaliteter, påkostet standard og sol fra morgen til kveld. Velkommen!

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Rugdeveien 14, 1476 RASTA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 99, bnr. 171, i Lørenskog kommune

**Prisantydning:** 13.850.000,-

**Omkostninger:** 360.240,-

**Totalpris:** 14.210.240,-

**Kommunale avgifter:** 42.809,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2018

**Rom/soverom:** 8/5

**BRA:** 269 m²

**BRA-i:** 227 m²

**Garasje/Parkering:** Det er parkeringsplass i integrert garasje og i carport. Montert 2 elbil-ladere
Egen biloppstillingsplass tilknyttet innkjørslen.

**Tomt:** 1136 m²(felles)

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje C.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

44 Skilleside

52 Informasjon om boligen

58 Plantegninger

64 Kjerneinformasjon

70 Vedlegg

138 Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

«Proaktiv vedTruls 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

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

Petter Granlund

### “Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

### “Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls
. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad



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

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



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

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

**AVDELING:** Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

# RUGDEVEIEN 14

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!

Velkommen til Rugdeveien 14 - en delikat funkisvilla med praktikantdel, høy kvalitet og funksjonell planløsning. Boligen er av typen Smarthus/Future Home, som gir deg muligheten til å automatisere hjemmet ditt med bl.a. økt bo-komfort og lavere energiforbruk.

Her bor man tilbaketrukket til i blindvei med både marka og sentrum i umiddelbar nærhet.

KVALITETER
- Nydelig beliggende innerst i blindvei rett ved marka
- Gangavstand til Lørenskog sentrum, skoler, barnehager, buss
- Praktikantdel med løpende leieavtale
- Høy, påkostet teknisk standard
- Kvalitetsmessig interiør og design
- Fantastisk takterrasse med optimale solforhold og utsikt
- Terrasser på totalt ca 177 kvm
- Garasje & carport m/ ladere
- 5 soverom, 3 bad, 3 stuer
- Integrerte hvitevarer
- God lagringsplass



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 | VALLERUD

***Kommune:*** *Lørenskog /* ***Område:*** *RASTA | VALLERUD*

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

**Beliggenhet**
Flott beliggende enebolig på Vallerud i Rugdeveien 14, rett ved inngangen til marka! Et veletablert og tilbaketrukket nabolag ved Østmarka med trygg og kort gangavstand til Benterud skole og barnehage. Likevel bor man sentralt i Lørenskog, kun noen minutters gange unna butikker, restauranter, buss, møteplasser, treningssentre og gode idrettstilbud.  For å nevne noe.

Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter eller på Triaden. Joker Vestparken ligger også godt innen rekkevidde og har søndagsåpent. Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.






## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Vallerudveien<br>Linje 110, 110E, 310, 315 | 7 min<br>0.6 km |
| Lørenskog stasjon<br>Linje L1 | 9 min<br>4.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 19 min<br>16 km |
| Oslo Gardermoen | 31 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Løkenhagen<br>Post i butikk | 9 min<br>0.8 km |
| Coop Extra Triaden<br>PostNord | 11 min<br>0.9 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Triaden Lørenskog Storsenter | 8 min |
| Triaden Apotek | 8 min |

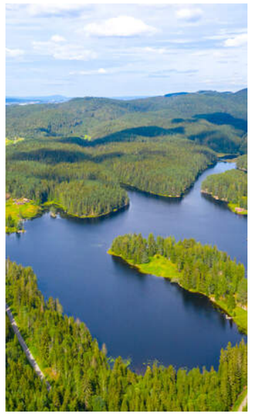
## SPORT

| | |
|---|---|
| Vallerud<br>Ballspill | 5 min<br>0.4 km |
| Triaden sportssenter<br>Squash | 9 min<br>0.7 km |
| Sporty 60+ | 8 min |
| SATS Triaden | 9 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Lørenskog kommune Benterud Skol... | 5 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg



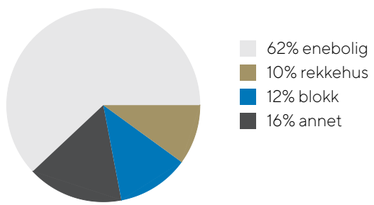

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne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

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

Bor man her, lever man tett på naturen med utallige turområder nesten rett utenfor døren. På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløypen går 100 meter fra huset, noe som gjør det enkelt å bruke marka også på kveldstid. På vinteren kan du nyte oppkjørte løyper mot både Mariholtet og videre over i Oslomarka til Oppsal eller Skullerud, eller mot Losby og en velfortjent pause på Losby besøksgård. I tillegg islegges mange av de store fotballbanene i kommunen til glede for store og små. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området; Crossfit Lørenskog, SATS på Triaden, Condis eller Fresh Fitness.

Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøksfjøs, stall og gårdskafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller

## BOLIGMASSE






bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

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

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

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>547 elever, 21 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Rasta skole (1-7 kl.)<br>599 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.)<br>163 elever, 11 klasser | 18 min<br>1.2 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>326 elever, 25 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Kjenn skole (8-10 kl.)<br>564 elever, 40 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever | 7 min<br>2.9 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 8 min<br>4.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Benterud barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 5 min<br>0.5 km |
| Berger barnehage (1-6 år)<br>114 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0-...<br>36 barn | 10 min<br>0.8 km |

Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Området er trygt og passer ypperlig for barnefamilier. Det er kort vei til flere skoler i alle trinn og flere barnehager, både kommunale og private. Kort gangavstand til Benterud skole og Benterud barnehage. Takt og Tone barnehage, Åsheimskog FUS barnehage og Rasta barnehage ligger også i nabolaget. Videre er det er kort sykkelavstand til Rudolf Steinerskole og Rasta skole. Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende. Løkenåsen ungdomsskole sto ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna. Mailand og Lørenskog vgs. tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media.

Bussholdeplass "Vallerudveien" ligger kun noen minutters gange unna ytterdøren. Det er også nyere bussterminal på Solheim. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 9 minutters kjøretur unna.




**Bebyggelse**
Markanært, men sentralt boligområde på Vallerud bestående primært av eneboligbebyggelse.

**Adkomst**
Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

VELKOMMEN INN!









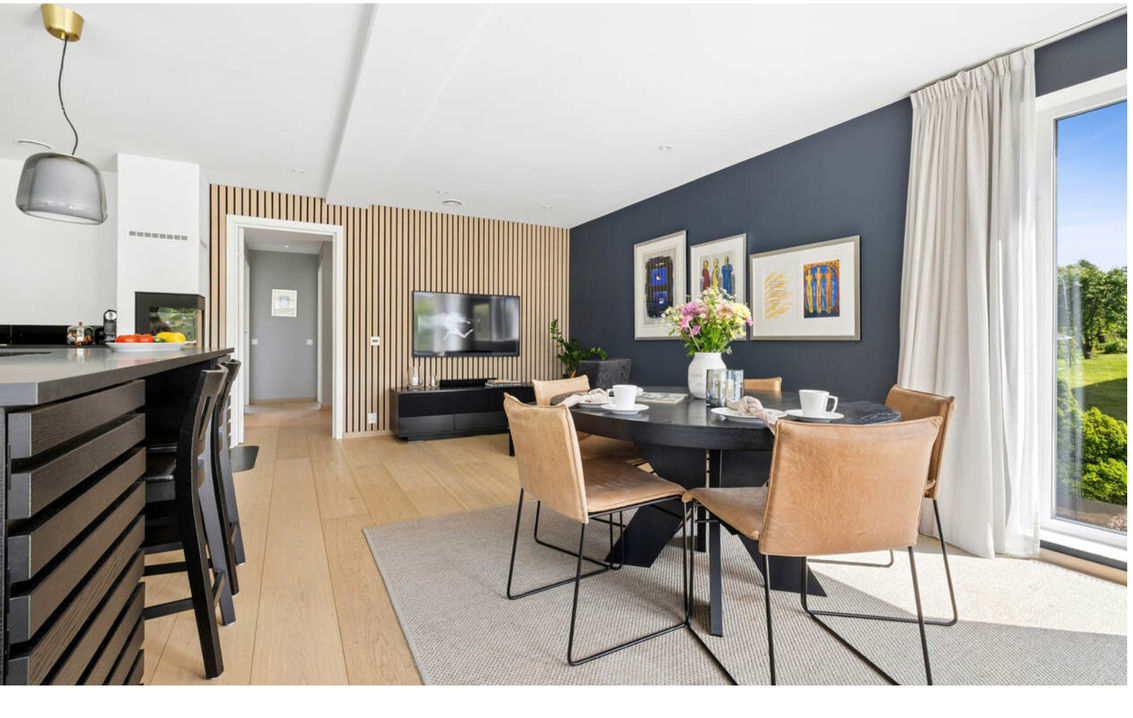





VALLADO
AZEITE
VIRGEM EXTRA




SIEMENS
studioLine
SIEMENS



























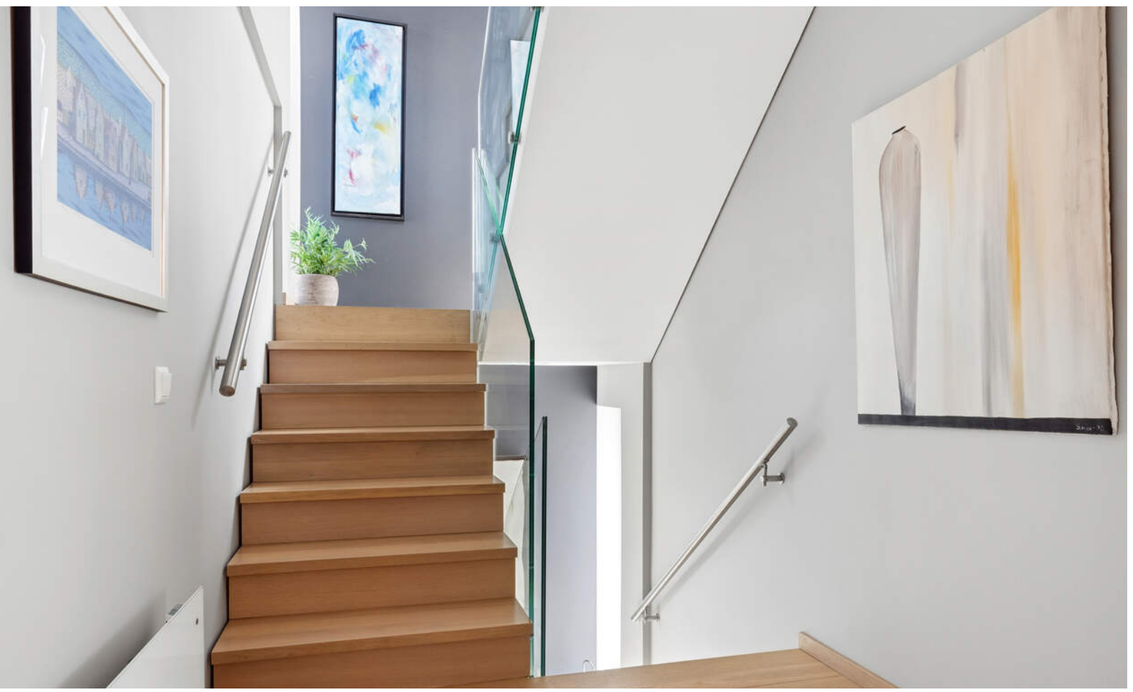








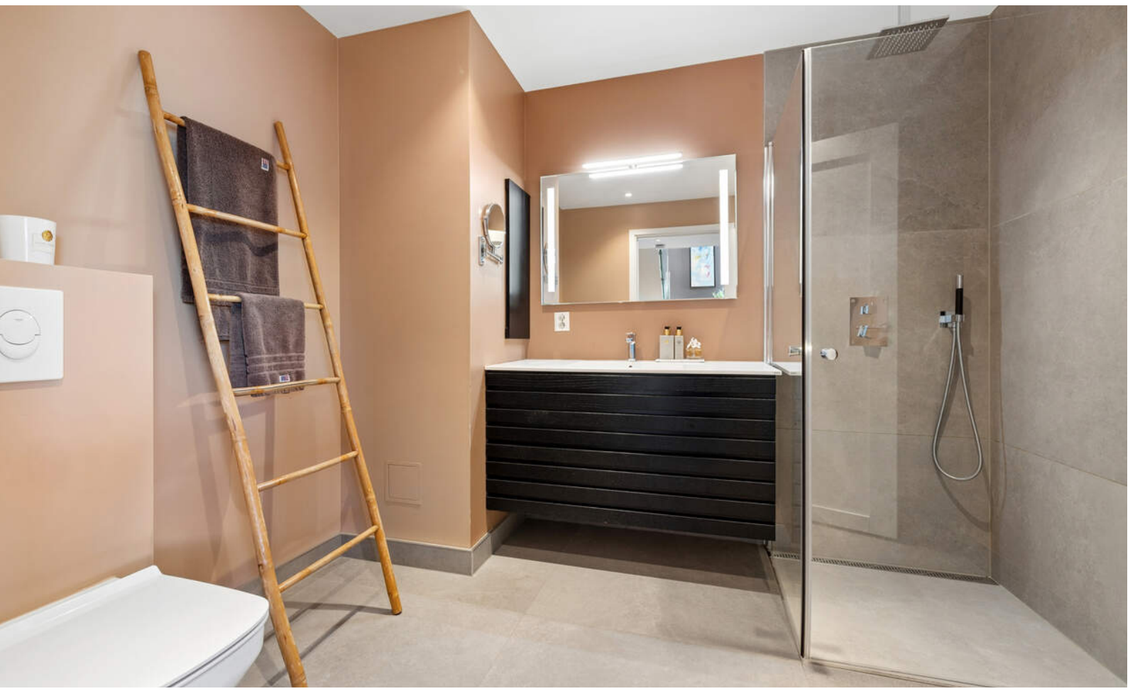






























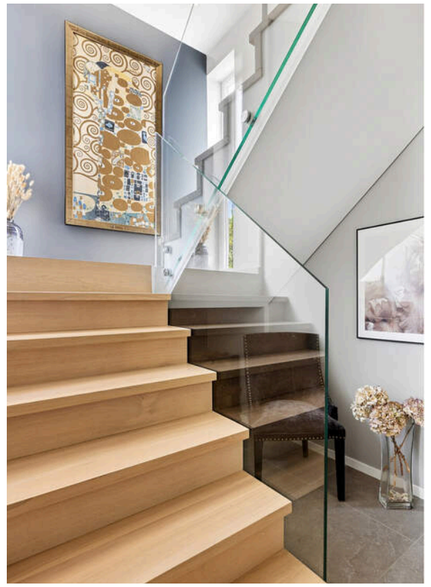


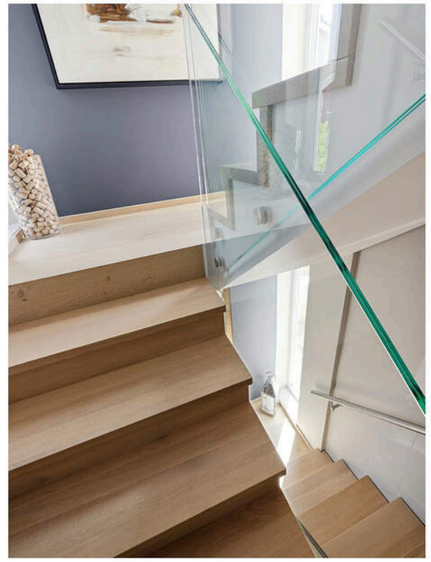












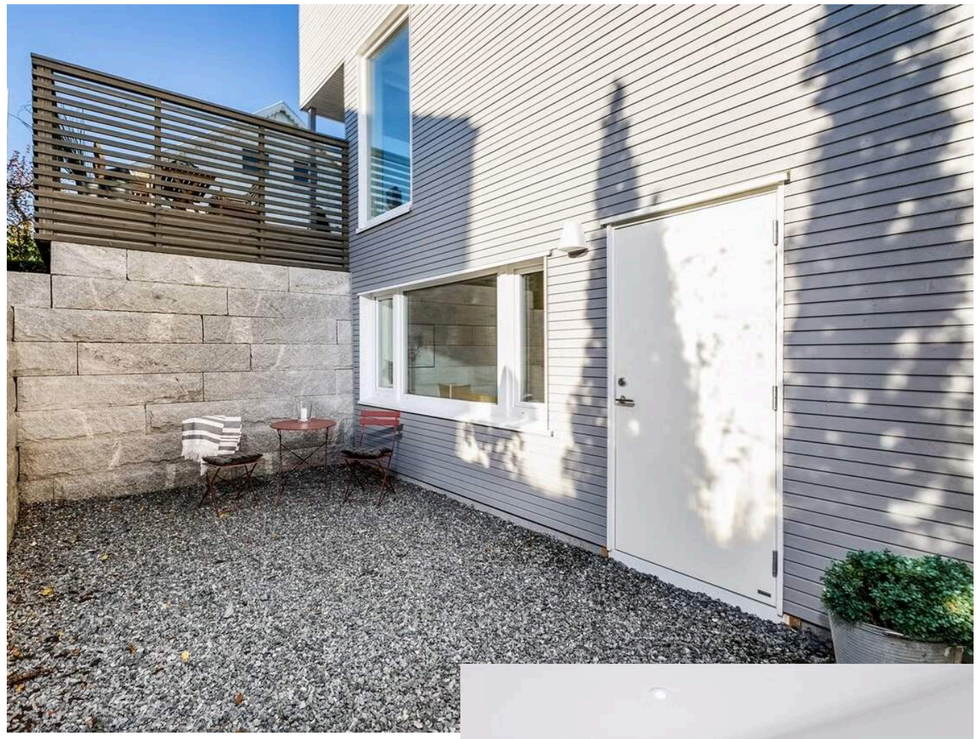




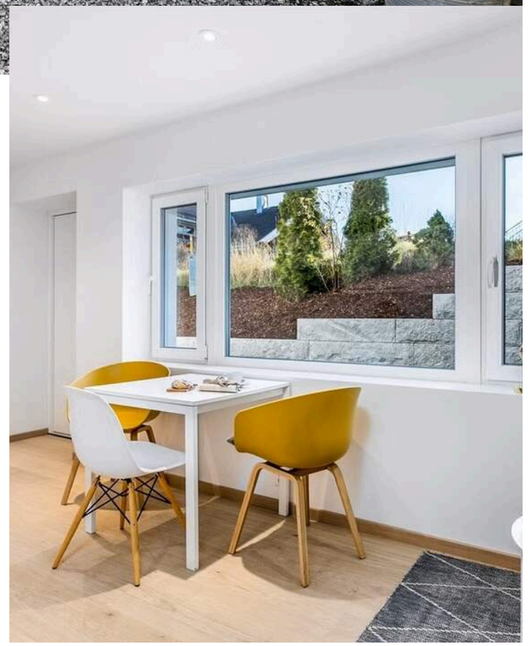
## Notater

# PRAKTIKANTDEL

P.t leid ut for 13.250,-/mnd inkl internett og inntil 5000 kwh strøm/år.
Nyt godt av skattefri leieinntekt eller benytt delen selv til eget bruk/familie.

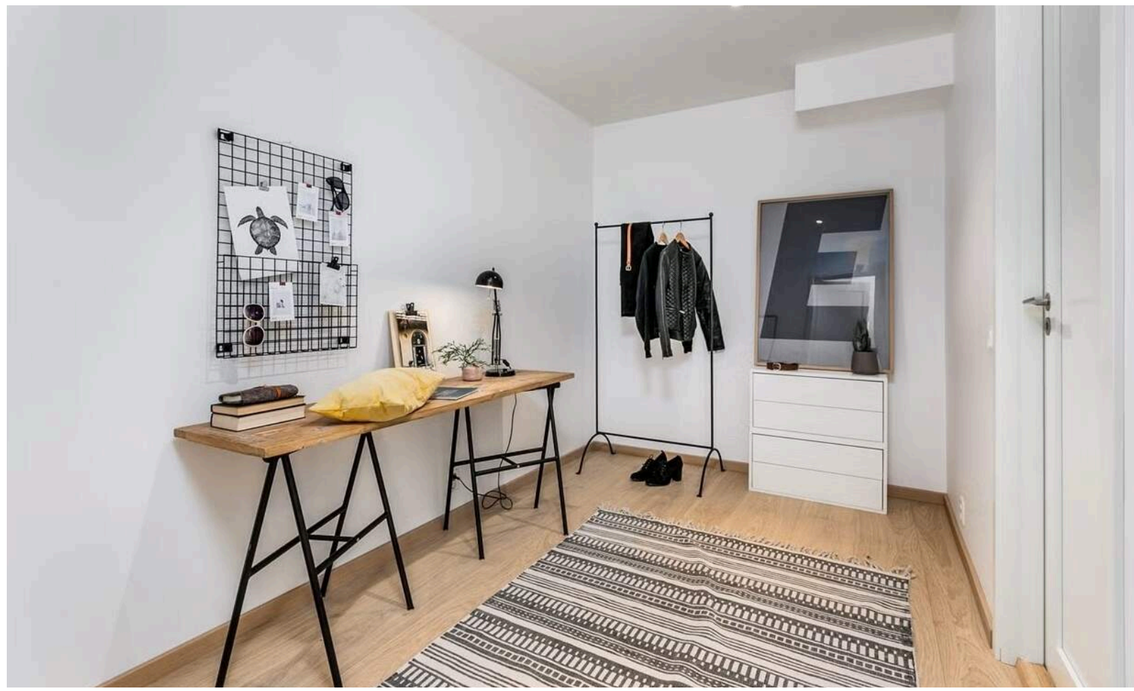


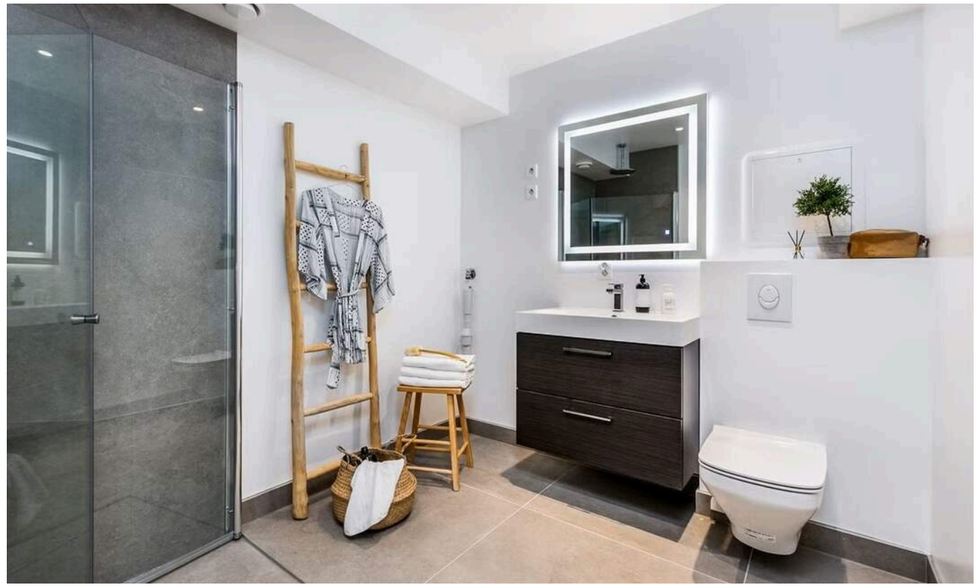
PRAKTIKANTDEL MED
GOD STANDARD OG
LØPENDE LEIEFORHOLD











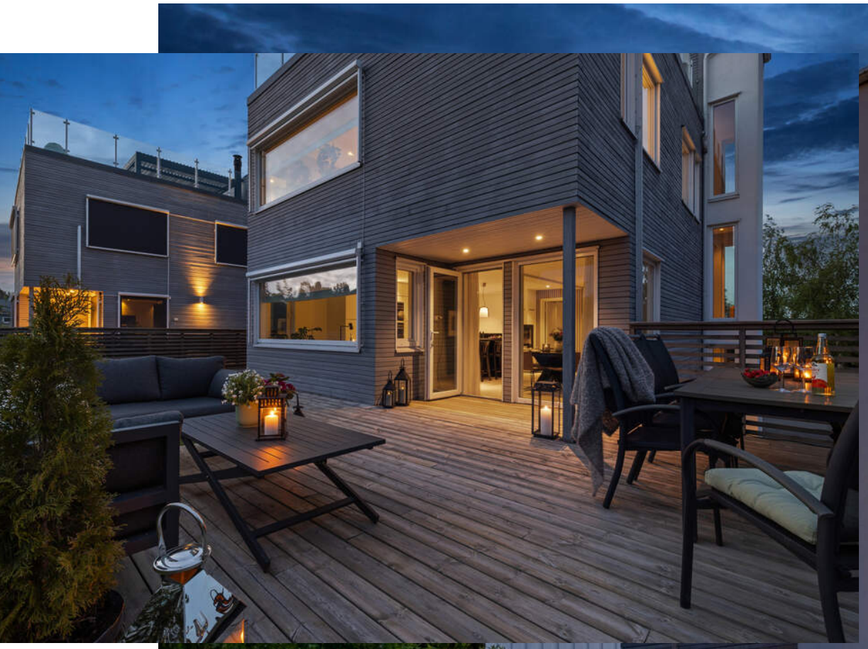












## PARKERING I GARASJE OG CARPORT. 2 LADERE

Felles asfaltert innkjørsel og gårdsplassmed nabo. Vintervedlikehold gjøres i fellesskap.

# PRAKTISK INFORMASJON

**Innhold**
Villa over tre plan:
Underetasje: Entré, hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, bod, stue/kjøkken, bod (praktikantdelinnredet med seng)
1.etasje: Hall m/trapp, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc
2.etasje: Hall m/trapp, stue, 3 soverom, garderobe, bad/wc
Tak: Hall m/trapp

Takterrasse på 70 kvm.
Terrasse på ca. 107 kvm i 1.etg med utgang fra stue/kjøkken og begge soverommene.

Integrert garasje med bod og carport. 8 kvm frittstående utebod

**Areal**
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 34 kvm
Total BRA: 99 kvm

1. etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

2. etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

3. etasje
BRA-i: 8 kvm
Total BRA: 8 kvm
Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 107 kvm
3. etasje: 70 kvm

Utebod: 8 kvm BRA-e

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**
Rugdeveien 14 er en rålekker, arkitekttegnet funkisvilla med egen utleiedel på Rasta, tilhørende Vallerud. Eiendommen fremstår i sin helhet med en meget høy standard og er påkostet med det lille ekstra som svært sjelden tilbys på tilsvarende nye hus. Et sterkt fokus på form og funksjon kombinert med gjennomtenkte løsninger av høy teknisk standard. Huset er arkitekttegnet, og skiller seg ut på flere områder sammenliknet med typiske ferdighus. I tillegg har du en egen utleiedel som er praktisk plassert i boligens første plan.

Boligen har en ypperlig kombinasjon i sin beliggenhet - tilbaketrukket, innerst i blindvei, rett ved marka og samtidig med gangavstand til sentrum av Lørenskog, barnehager, skoler, buss, butikker og kjøpesentre. Like bortenfor boligen finner du inngangen til idylliske Østmarka med et bredt løypenett for både vinter- og sommeraktiviteter. Spenn på deg skiene eller sykkelhjelmen hjemme og dra rett ut i løypene!

Eiendommen er nyoppført i 2018 og utstyrt som et Smarthus/Futurehome - et teknologisk moderne hus med løsninger som gir deg økt bo-komfort, økt sikkerhet, lavere energiforbruk, bedre lys- og varmekontroll etc. Med andre ord får du full kontroll over din eiendom og alt styrer du fra appen på telefonen din. Se https://www.futurehome.no for mer info om løsningen.

Gjennomgang av hver etasje:

1. ETASJE
Spisestue/Kjøkken
Boligens hjerte er den romslige og åpne stue- og kjøkkenløsningen. Kjøkkenet har en moderne utforming med glatte fronter, laminatbenkeplate og en praktisk kjøkkenøy som gir gode arbeidsflater og fungerer som et naturlig samlingspunkt i hverdagen. Det er rikelig med oppbevaringsplass, og god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.
Kjøkkenet er utstyrt med enkel kompositttkum med ettgreps blandebatteri, samt integrerte hvitevarer og utstyr som kjøleskap, kombiovn, stekeovn, platetopp, vinskap med 2 soner, isbitmaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter og omluftsventiler i sokkelen på kjøkkenøyen.

Oppholdsrommet har god plass til flere møbleringssoner og fremstår som et naturlig samlingspunkt for familien. Store vindusflater i rommet slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Den åpne planløsningen mellom stue, spisestue og kjøkken gir et moderne preg og legger til rette for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Peis i stuen tilfører både varme og hyggelig stemning på kjølige dager.

Uteområde/Terrasse
Fra oppholdsrommene er det utgang til en stor og solrik terrasse på hele 107 kvm, som strekker seg langs boligen og skaper en naturlig forlengelse av innemiljøet. Terrassen har god plass til både spisegruppe, loungeområde og grill, og gir svært gode muligheter for sosiale sammenkomster og avslapning. Den grenser mot en pent opparbeidet hage med plen og beplantning, som gir et grønt og innbydende uteområde. Uteplassen oppleves skjermet og privat, med gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Baderom
Badet fremstår moderne og romslig med gjennomgående gode materialvalg. Rommet har flislagte gulv, kombinasjon av flislagte og malte vegger samt malt himling. Innredningen består av en stilren, mørk baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri. Skittentøysjakt ned til vaskerom.
Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for ekstra komfort året rundt.

Soverom
I 1. etasje ligger to lyse og innbydende soverom med utgang til terrassen, som gir en fin forbindelse mellom inne- og utearealene. Det ene soverommet har praktisk skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det andre rommet benyttes i dag som hjemmekontor, men egner seg også godt som soverom, barnerom eller gjesterom. Begge rommene har gode lysforhold og fleksible bruksmuligheter.

2. ETASJE
Stue
I 2. etasje finner du en romslig og hyggelig stue som danner et naturlig samlingspunkt mellom soverommene. Store vindusflater gir godt med dagslys. Rommet har gode møbleringsmuligheter og egner seg perfekt som TV-stue, oppholdsrom for barna eller ungdommene, og gir en egen avslapningssone adskilt fra boligens sosiale hovedarealer i 1. etasje.

Soverom
Etasjen inneholder tre soverom. Hovedsoverommet er romslig og har tilknytning til egen garderobe med innredning som gir svært gode oppbevaringsmuligheter for klær, sko og tilbehør. De to øvrige soverommene er lyse og trivelige rom som passer godt som barnerom, ungdomsrom eller gjesterom. Samlet utgjør etasjen en funksjonell og familievennlig soveavdeling.

Baderom
Badet i 2. etasje har flislagte gulv, kombinasjon av flislagte og malte vegger samt malt himling, som gir et stilrent uttrykk. Innredningen består av en moderne, mørk baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri. Skittentøysjakt ned til vaskerom. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

3. ETASJE
Boligens øverste etasje består av en imponerende takterrasse på hele 70 kvm, som utgjør et helt unikt uterom. Den attraktive plasseringen på toppen av boligen gir en luftig og privat atmosfære, med flott utsyn over nærområdet og grønne omgivelser.
Terrassen har god plass til flere møbleringssoner, enten du ønsker en komfortabel loungeavdeling, spiseplass eller et område for avslapning i solen. Glassrekkverk bidrar til et moderne uttrykk og gir uhindret utsikt. Med sin størrelse, beliggenhet og utsikt er dette en sjelden uteplass som setter et ekstra preg på boligen.

UNDERETASJE
Entré/Hall
Boligen har et romslig inngangsparti med egen adkomst til hoveddelen av boligen. Entréen er innredet med skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Videre leder hallen til trapp som forbinder boligens etasjer.

Vaskerom
Vaskerommet har flislagte gulv og vegger samt malt himling, noe som gir et praktisk og lettstelt rom. Rommet er innredet med lys og moderne innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Det er god plass til både vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Boder
Underetasjen har en bod med adkomst fra hall og utgang til carport, som gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler. I tillegg er det en romslig bod med inngang fra den integrerte garasjen, som gir ekstra lagringsplass.
Frittstående sportsbod på felles gårdsplass som deles med nabo. Seksjon 1 disponerer 8 kvm

PRAKTIKANTDEL
Boligen har en egen praktikantdel med separat inngang på bakkeplan, som er per i dag utleid for kr. 13 250,-. Delen består av stue/kjøkken, bad og et innredet rom som kan benyttes etter behov. Det presiseres at utleiedelen ikke er godkjent som selvstendig boenhet, men at den kan leies ut som del av egen bolig.

Stue/Kjøkken
Hybeldelen har en lys og effektiv stue- og kjøkkenløsning med plass til både sittegruppe eller sovesofa, samt spiseplass.
Kjøkkenet er innredet med moderne, glatte fronter og gode arbeidsflater, og fremstår som både praktisk og funksjonelt.
Den åpne planløsningen gir en luftig romfølelse og legger til rette for en komfortabel bosituasjon.
Kjøkkenet er innredet med moderne, glatte fronter og laminat benkeplate, og har gode arbeidsflater. Videre er kjøkkenet utstyrt med enkel kompositttkum med ettgreps blandebatteri, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Baderom
Badet fremstår moderne og delikat med flislagte gulv, kombinasjon av malte og flislagte vegger samt behagelig gulvvarme. Rommet er innredet med mørk servantinnredning, vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Innredet rom
Praktikantdelen har et innredet rom/bod med fleksible bruksmuligheter og dør både inn til stue/kjøkken og bad.

Teknologi
Smarthus-styring med overvåking fra Future Home er installert. All styring foregår med systemet FUTURE HOME, dette er et komplett system som kan utvides etter eget ønske og behov. Dette systemet vil forenkle din hverdag og samtidig gi deg og din familie økt sikkerhet og bedre kontroll over hjemmet. I tillegg vil energisparingen gi muligheten for å spare betydelige strømkostnader og gi full kontroll over energiforbruket. Automatisk justering av temperatur gir deg optimal komfort i hverdagen.

Alarm- og bevegelsesfunksjonene kan utvides etter eget behov og ønske. Styringen gjøres fra Smart-telefonen via APP. Med appen har du full kontroll hvor du enn måtte befinne deg, du kan slå AV/PÅ eller dimme lyset i hele huset, en har oversikt på hvilke lys som er AV/PÅ, se hvor varmt det er, eller regulere temperaturen i alle rom som har termostat. Brannalarm kan varsles til ønsket mobiltelefon. Trappehus og ganger er utstyrt med bevegelsessensor som slås PÅ/AV når en kommer inn i entreen, i plan 1 eller plan 2 slår lyset seg på i alle ganger og trapper, en kan også slå lyset AV/PÅ manuelt med bryter på vegg. Hovedinngangsdør og sportsboddør i plan 1 er klargjort for ÅPNING/LUKKING og overvåkes av med FUTURE HOME systemet. Motorisert garasjeport kan kontrolleres med fjernkontroll og kan styres av FUTURE HOME. Systemet er også installert i hybeldelen, med unntak av inngangsdøren. Hybeldelen er ikke tilknyttet egen bruker/app hos dagens leietaker.

FUTURE HOME systemet har flere muligheter enn det som benyttes av dagens eier. Ny eier bør vurdere en oppdatering av systemet for optimal funksjonalitet.

**Oppvarming**
Peis i kjøkken/spisestue.
Varmekabler i gulv i inngangsparti/entréen, bod nærmest inngangen, vaskerom, alle rom i utleiedelen samt på alle bad.
I underetasjen er det varmefolie i bod bak garasjen. Alle har termostatstyring og reguleres/overvåkes av FUTURE Home systemet.
Varmefolie i 2.etg i gang og kjøkken/spisestue.
Varmefolie i 3.etg i stuen og gang.
Panelovn på det ene soverommet i 1. etg samt i gangene i 2. og 3. etasje. Mindre varmeovn i garderoben ved hovedsoverommet i 2.etg.

**Moderniseringer og påkostninger**
Byttet termostat til gulvvarme på kjøkken 2026.



**Info strømforbruk**
Strømforbruket i 2025 var på totalt 36 000 kWh. Av dette utgjorde lading av elbil ca. 7 000 kWh, mens hybeldelen sto for anslagsvis 5 000 kWh. Hybeldelen har egen strømmåler, men varmtvann er tilknyttet felles bereder.
Til sammenligning var strømforbruket i 2022 på ca. 28 000 kWh. Selger opplyser at forbruket vil variere avhengig av blant annet oppvarming, ønsket innetemperatur, bruksmønster og lading av elbil. Det antas at boligen kan driftes med et årlig strømforbruk på rundt 30 000 kWh ved et mer moderat energiforbruk.

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

**Parkering**
Det er parkeringsplass i integrert garasje og i carport. Montert 2 elbil-ladere
Egen biloppstillingsplass tilknyttet innkjørslen.

**Tomtestørrelse**
1 136,00 m²

**Beskrivelse av tomt**
Tomten er felles for de to seksjonene og utgjør totalt 1 136 kvm. Eiendommen er pent opparbeidet med plenarealer, asfaltert adkomst, støttemurer og terrasser som gir et gjennomført og innbydende uttrykk.

Fra spisestue/kjøkkenområdet i 1. etasje er det direkte utgang til en stor terrasse på hele 107 kvm som strekker seg langs siden og foran boligen. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene og byr på god plass til både spisegruppe, loungeområde og øvrig utemøblering. Fra begge soverommene i etasjen er det også direkte adkomst til terrassen. Videre leder terrassen ut til en skjermet og pent opparbeidet hage med gressplen, som gir gode muligheter for lek, rekreasjon og hyggelige sammenkomster i private omgivelser.

I boligens øverste etasje finner du en privat takterrasse på hele 70 m². Den attraktive plasseringen gir svært gode solforhold og flott utsikt over nærområdet og de grønne omgivelsene. Her er det god plass til flere møbleringssoner, enten man ønsker en komfortabel loungeavdeling, spiseplass eller et sted for avslapning i solen.

Samlet sett byr eiendommen på særdeles gode uteområder med flere solrike oppholdssoner, skjermet hage og flotte utsiktsforhold - kvaliteter som gjør boligen spesielt attraktiv for både familier og de som verdsetter gode uterom.

## TAKST OG TILSTAND

**Byggemåte**
Onsdag 10/6 skal Ellingsen Byggservice justere alle dører som er gitt TG2 i rapporten. Videre skal vinduskarmer som er gitt TG2 fikses.

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

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

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

Det er registrert totalt 19 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
-Utvendig > Veggkonstruksjon: På deler av fasaden, spesielt ved terrassene, er bordkledningen avsluttet for nært. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
-Utvendig > Ytterdører (3 stk): Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
-Utvendig > Balkongdører (4 stk): Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Alle 4 dørene henger og subber i terskelen.
-Utvendig > Takterrasse: Terrassen er oppbygget med tredekke over tettesjikt, noe som gjør det vanskelig å kontrollere fallforhold og tilstand på underliggende konstruksjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til både oppbygning og funksjon. Ved overløp er det ikke registrert

luke for enkel adkomst til overløpet.
-Utvendig > Terrasse/balkong 1.etasje: Terrassen er oppbygget med tredekke over tettesjikt ved garasje og bod, noe som gjør det vanskelig å kontrollere fallforhold og tilstand på underliggende konstruksjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til både oppbygning og funksjon. Ved overløp er det ikke registrert luke for enkel adkomst til overløpet.
-Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflatene har stedvis en del slitasje og enkelte skader utover det som normalt forventes ut fra alder. Det er registrert lokal oppsprekking og mindre skader på overflater og foringer, blant annet ved vindu i 3. etasje. Forholdene er i størst grad registrert i praktikantdelen. Samlet vurderes overflatene være i et grenseland mellom normal bruksslitasje og vedlikeholdsbehov.
-Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av dørene oppleves vanskelige å åpne/lukke helt.
-Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
-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 tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, men gulvet utenfor fremstår tilnærmet flatt. Selv om høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og sluk er ca. 30 mm, er det ikke etablert fall fra hele gulvet mot sluk. Dette er ikke i samsvar med forskriftens krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.
-Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > 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. Det er registrert utilstrekkelig fallforhold på vaskerommet. Målt høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er ca. 12 mm, noe som er lavere enn anbefalt nivåforskjell på 25 mm. Gulvet fremstår også tilnærmet flatt uten tilfredsstillende fall mot sluk. Dette er ikke i samsvar med forskriftens krav til fall og sikker avledning av lekkasjevann i rom med sluk og vanninstallasjoner.
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
-Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skader og velling i plater rundt kokested.
-Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Løsningen med filter i ventilatoren og avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegget i kombinasjon vurderes som en tilfredsstillende løsning når den er komplett, men det er ingen avtrekk med tilknytning til ventilasjonsanlegget, slik som i praktikantdelen. Kun tilluftsventiler i rommet(2 stk).
-Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, men gulvet utenfor fremstår tilnærmet flatt. Selv om høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og sluk er ca. 25 mm, er det ikke etablert fall fra hele gulvet mot sluk. Dette er ikke i samsvar med forskriftens krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.
-Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
-Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, men gulvet utenfor fremstår tilnærmet flatt. Selv om høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og sluk er ca. 30 mm, er det ikke etablert fall fra hele gulvet mot sluk. Dette er ikke i samsvar med forskriftens krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.
-Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Boligen har fått følgende TG-IU:
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
-Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Bygningen er oppført i 2018 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon. Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som misfarging, lukt, soppvekst, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatesøk. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.

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

UTVENDIG
Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå. Som følge av at var ikke klargjort stige til befaringen, har det ikke vært mulig å kontrollere taktekking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når man har sikker adkomst. 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. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdører. Bygningen har PVC balkongdører med 3-lags glass. Terrasse med adkomst fra trapperom i 3.etasje. Gulv i trevirke og rekkverk i stål/glass. 2 overløp fra terrassen til terrenget. Terrasse med adkomst fra spisestue/kjøkken og 2 soverom i 1.etasje. Gulv og rekkverk i trevirke. 2 overløp fra terrassen til terrenget. Deler av terrassen er bygget over garasje og bod.

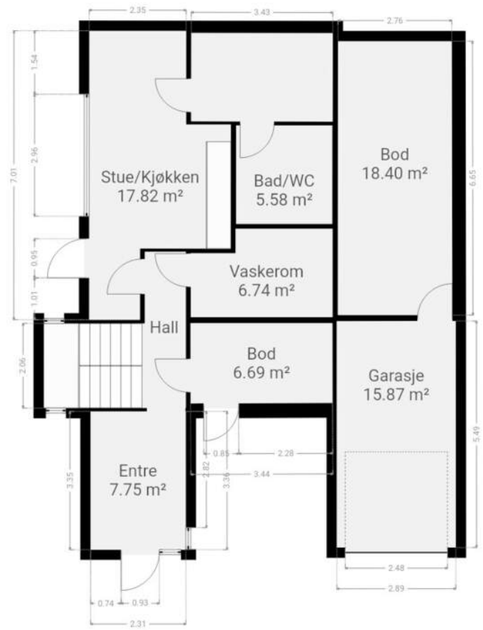
INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1,2 og 3 etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen. Boligen har isolert stålpipe med ildsted på stue/kjøkken. Bygningen er oppført i 2018 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon. Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som misfarging, lukt, soppvekst, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatesøk. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.
Boligen har lakkert tretrapp med rekkverk i stål/glass.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør i rør system med fordelingskap på badene i hybelen og i 2.etasje på hoveddelen (2stk). Vanninntak, vannmåler og stoppekran i vaskerommet i underetasjen. Det er avløpsrør av plast eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping. Boligen har balansert ventilasjon. Det er 2 aggregater i boden i underetasjen. Ett server praktikantdelen og ett server hoveddelen. Tillfuftsventiler i oppholdsrom og avtrekk fra badene, vaskerom, kjøkken og ytterbod. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet. Berederen er tilknyttet strøm via sikkerhetsbryter og det er sluk i rommet. Hovedsikring, og automatsikringer i skapet i boden i underetasjen for hoveddel. Eget sikringsskap til praktikantdelen. 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.

# PLANTEGNINGER



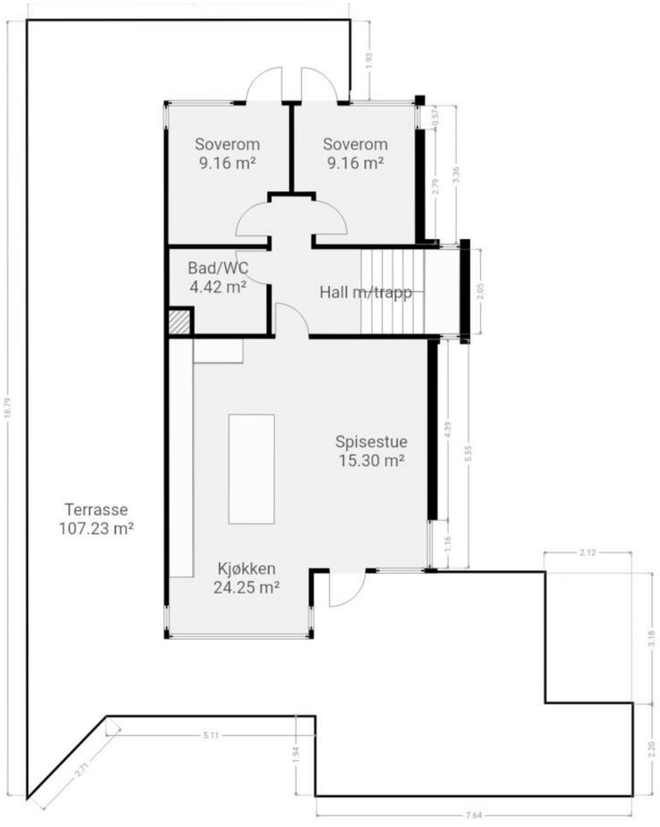
Underetasje




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.

## PLANTEGNINGER

1. etasje

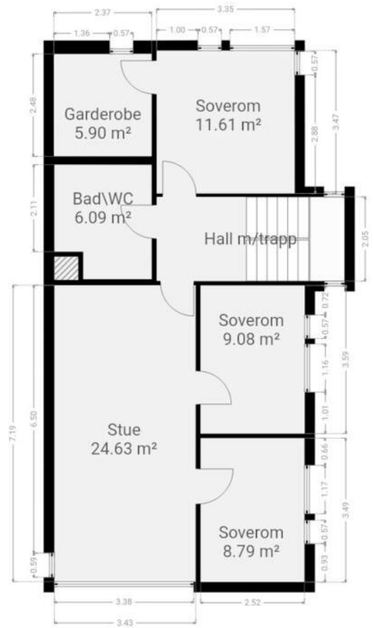



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.



## PLANTEGNINGER

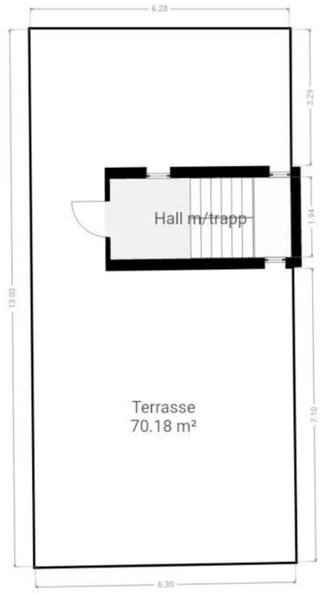
2. etasje




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

Takterrasse




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.

Notater

# KJERNEINFORMASJON

**Formuesverdi primær**
5.993.494,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
14.990.705,- for 2024

**Info kommunale avgifter**
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:
140 L Renovasjon 2 948,40 kr
Fastledd renovasjon 3 482,50 kr
Målerleie 364,00 kr
A-konto avløp 14 023,01 kr
A-konto vann 14 023,01 kr
Eiendomsskatt bolig 10 393,00 kr
Sum 42 808,70 kr

Prognosene for inneværende år kan avvike.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
Avløp 12 230,20 kr
Renovasjon 6 430,90 kr
Vann 10 686,51 kr
Sum 29 347,61 kr

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.
Det er besluttet at eiendomsskatten øker til 1,9 promille fra 2027.

**Kommunale avgifter**
42.809,- for 2026

**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.

**Andre utgifter**
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, TV/Internett.

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





**OFFENTLIGE FORHOLD**

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

Det foreligger ferdigattest for Rugdeveien 14-16, datert 06.12.2018.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 21.06.2017, som stemmer med dagens bruk.

Merk at det på tidspunkt for Tilstandsrapport ikke forelå oppdaterte/korrekte tegninger. Tegninger datert 21.06.2017 som ble sendt inne sammen med søknad om Ferdigattest foreligger nå hos megler.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
Torsdag, 6. desember 2018

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

3222/99/171/1:
07.08.1967 - Dokumentnr: 2742 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:134
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:134 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:134 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:155
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:166
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:173
Bestemmelse om felles vedlikehold
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1981 - Dokumentnr: 2679 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1981 - Dokumentnr: 3138 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2018 - Dokumentnr: 771967 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:98
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:171
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2018 - Dokumentnr: 1319315 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

**Regulerings- og arealplaner**
Regulert til: Byggeområder for bolig

Følger eldre reguleringsplan Boligområder ved Rugdeveien (plan-ID 1999004), som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse (1006 kvm) og konsentrert småhusbebyggelse (129 kvm). Planen omfatter også felles avkjørsel.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035. Hele eiendommen på 1137 kvm er avsatt til 'Boligbebyggelse, Nåværende'.

Det er et pågående planarbeid for 'Kommuneplanens arealdel 2026-2038' (plan-ID 2024004), som har status som planforslag.

Et delareal på 190 kvm av eiendommen er berørt av kommunedelplanen 'Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog' (plan-ID 2003005). Arealet er underlagt retningslinjer for 'Vassdragsbelte klasse 1 RPR' og er avsatt til friområde.

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

**Radonmåling**
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**
Praktikantdelen er per i dag utleid for kr 13 250,- pr. måned, inkludert internett samt strømforbruk inntil 5 000 kWh per år. Forbruk utover dette avregnes med kr 1,- per kWh. Nåværende leieforhold startet 27.09.2025 og løper til 30.09.2028. Det foreligger 3 måneders gjensidig oppsigelsestid.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

**Offentligrettslig pålegg**
Tilsyn fra NRBR er utført 29.05.26 uten avvik.

**Grunnboksdato**
Tirsdag, 2. juni 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Omk. kjøper beskrivelse**
13 850 000,00 (Prisantydning)
Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
346 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————
347 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))
360 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————
14 197 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
14 210 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————

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

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

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

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

**Lovanvendelse**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

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

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

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

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

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

**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**
Isbitmaskinen kan medfølge dersom kjøper ønsker det.

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**
Ove Røn
Janne Sonerud

**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.

**Meglers vederlag**
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 137 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 32 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 62 400.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 4 660,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 5 205.

Totale kostnader kr. 67 605.

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 - 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**
4.6.2026



## Notater

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





# Tilstandsrapport

Enebolig
Rugdeveien 14, 1476 RASTA
LØRENSKOG kommune
gnr. 99, bnr. 171, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 227 m²**



**Befaringsdato:** 26.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1895 **Eiendomsverdi ref nr:** HU7736

**Autorisert foretak:** Verdico AS

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## VERDICO AS

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

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

Rapportansvarlig

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







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2018 og er med det ca 8 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med badene og kjøkkene fremstår i normal stand og normal, men stedvis høy slitasje i forhold til alder. Enkelte forhold er avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

**Enebolig - Byggeår: 2018**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

Kommentar;
Det var ikke klargjort stige til befaringen og taket ble derfor ikke besiktiget. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere taktekking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når har sikker adkomst.

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.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kommentar;
Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musebånd.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører.

Bygningen har PVC balkongdører med 3-lags glass.

Terrasse med adkomst fra trapperom i 3.etasje. Gulv i trevirke og rekkverk i stål/glass. 2 overløp fra terrassen til terrenget.

Terrasse med adkomst fra spisestue/kjøkken og 2 soverom i 1.etasje. Gulv og rekkverk i trevirke. 2 overløp fra terrassen til terrenget.

Deler av terrassen er bygget over garasje og bod.

INNVENDIG Gå til side

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

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1,2 og 3 etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Underetasjen;
Laseren ble plassert på gulvet i stue/kjøkken-praktikantdel og i gangen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter i etasjen. +/- 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

1.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet i spisestue/kjøkken og på ett soverom. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter i etasjen. +/- 3 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på det største soverommet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter i etasjen. +/- 2 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har isolert stålpipe med ildsted på stue/kjøkken.

Bygningen er oppført i 2018 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon.

Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som misfarging, lukt, soppvekst, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatesøk. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.

Boligen har lakkert tretrapp med rekkverk i stål/glass.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc underetasjen/praktikantdel;
Flislagte gulv, malte og flislagte vegger, samt malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass.
Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Beskrivelse av eiendommen

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

Bygget i 2017/18.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

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

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra rom benyttet som soverom og i retning dusjsonen.

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.

Vaskerom undertasjen;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2017/18.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden i retning våtsonen gulv på vaskerom.

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.

Bad/wc 1.etasje;
Flislagte gulv, malte og flislagte vegger, samt malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2017/18.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Bad/wc 2.etasje
Flislagte gulv, malte og flislagte vegger, samt malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2017/18.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

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

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

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

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Beskrivelse av eiendommen

avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN Gå til side

1.Etasje;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel kompositttkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter med omluftsventiler i sokkelen på kjøkkenøyen.

Underetasjen;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel kompositttkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, microbølgeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kullfilter er i utgangspunktet ikke en anbefalt løsning og gir TG2, men fordi lufteventil tilkoblet ventilasjonsanlegget er så nært kullfilterviften, anses dette som en ok løsning. Dette fordrer at lufteventilen holdes åpne(ikke skrus igjen)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med fordelingskap på badene i hybelen og i 2.etasje på hoveddelen (2stk). Vanninntak, vannmåler og stoppekran i vaskerommet i underetasjen.

Det er avløpsrør av plast eller lignende. Det er ikke  mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Boligen har balansert ventilasjon. Det er 2 aggregater i boden i underetasjen. Ett server praktikantdelen og ett server hoveddelen. Tillfuftsventiler i oppholdsrom og avtrekk fra badene, vaskerom, kjøkken og ytterbod.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet. Berederen er tilknyttet strøm via sikkerhetsbryter og det er sluk i rommet.

Hovedsikring, og automatsikringer i skapet i boden i underetasjen for hoveddel. Eget sikringsskap til praktikantdelen. 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. Vurderingen er basert på opplyst alder og det faktum at det ikke er påvist tegn til fukt på innsiden under terreng.

Antatt termomur eller lignende, som er isopokassetter fylt med betong og armering. Pusset utvendig og plateslått innvendig.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

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

Kommentar;
Fallforhold ved grunnmur langs langvegger og ved inngangspartiet 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. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

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

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

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

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

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

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

**Arealer** Gå til side





Vedlegg

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

Underetasjen;
Det er registrert avvik mellom mottatte tegninger og dagens bruk av underetasjen. Badet i praktikantdelen er etablert der det på mottatte tegninger er vist bod. Dette innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller motsatt – er en søknadspliktig bruksendring, også i tilfeller hvor det ikke er utført fysiske endringer i bygningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt eller godkjent. Rommet vil derfor fortsatt være registrert som bod i kommunens arkiver.

Videre er det etablert et rom bak garasjen som ikke fremkommer på mottatte tegninger i det hele tatt. Rom som er etablert uten å fremgå av godkjente tegninger vil normalt være et søknadspliktig tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er godkjent av kommunen.

Manglende samsvar mellom tegninger og faktisk bruk kan medføre usikkerhet rundt kommunal godkjenning, brannskille, rømningsforhold og tekniske krav til rommene. Rom som ikke fremkommer på godkjente tegninger, eller som er tatt i bruk til annet formål enn godkjent bruk, kan anses som ulovlig etablert dersom tiltaket er søknadspliktig og ikke omsøkt. Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere opp mot kommunale godkjenninger, og at kjøper avklarer status og eventuelt behov for godkjenning med kommunen.

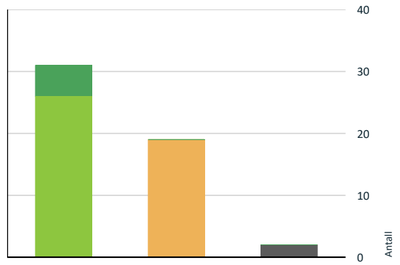
1, 2 og 3(tak).etasje;
Fremstår som tegnet på tegninger fra byggeår.

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører (3 stk)** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkongdører (4 stk)** | Gå til side |
| **Utvendig > Takterrasse** | Gå til side |



Vedlegg

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Terrasse/balkong 1.etasje** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Ventilasjon** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Det er avvik i rømningsveier. | Gå til side |

Oppdragsnr.: 20000-1895 Befaringsdato: 26.05.2026 Side: 11 av 37

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2018

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

Kommentar;
Det var ikke klargjort stige til befaringen og taket ble derfor ikke besiktiget. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere taktekking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når har sikker adkomst.

### TG 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.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kommentar;
Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musebånd.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Punkt 1;
På deler av fasaden, spesielt ved terrassene, er bordkledningen avsluttet for nært.. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Punkt 2;
Konsekvens av himmelretning og vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:





Vedlegg

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

Punkt 1;
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 og kledningen.

Punkt 2;
Kledningen bør holdes under jevnlig oppsikt, særlig på værutsatte fasader. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold vil bidra til å opprettholde funksjon og begrense videre skadeutvikling. Manglende vedlikehold over tid kan medføre økt slitasje og behov for mer omfattende utskifting.





### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Da takkonstruksjonen er gjenbygget og lukket (ikke kaldtloft), var det ikke mulig å kontrollere oppbygning og lufting i konstruksjonen ved befaringen. Dersom lufting ikke er tilstrekkelig ivaretatt, kan dette over tid føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen og redusert uttørking og forkortet levetid på materialene. Det er ikke registrert symptomer på fukt eller skader fra underliggende etasje ved befaringen. Det var heller ikke tegn til istapper, som normalt er et symptom ved manglende lufting. For å redusere usikkerheten knyttet til konstruksjonens oppbygning kan det være hensiktsmessig å innhente dokumentasjon eller opplysninger om hvordan lufting av takkonstruksjonen er løst. Videre anbefales normal oppfølging og observasjon av konstruksjonen over tid.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

### TG 2 Ytterdører (3 stk)

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Punkt 1;
Gjelder døren i praktikantdelen og ytterdøren. Man ser dagslys ved lukkede dører, som betyr at det er utett mellom karm og dørblad.

Punkt 2;
Gjelder døren i praktinkantdelen. Denne subber/tar lett i terksel.

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.
• Andre tiltak:

Punkt 1;
Åpning bør tettes. Med slike åpninger slippes varme lettere ut og kan øke boligens energiforbruk.

Punkt 2;
For å lukke avviket, må dørene justeres. Når dører henger er det fare for at det blir utett mellom dørblad og karmer. Dette kan igjen føre til at det blir luftlyd(lytt) eller kald trekk kan oppstå(punkt 1)





## TG 2 Balkongdører (4 stk)

**Beskrivelse**

Bygningen har PVC balkongdører med 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Alle 4 dørene henger og subber i terskelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

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

## TG 2 Takterrasse

**Beskrivelse**

Terrasse med adkomst fra trapperom i 3.etasje. Gulv i trevirke og rekkverk i stål/glass. 2 overløp fra terrassen til terrenget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen er oppbygget med tredekke over tettesjikt, noe som gjør det vanskelig å kontrollere fallforhold og tilstand på underliggende konstruksjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til både oppbygning og funksjon.

Ved overløp er det ikke registrert luke for enkel adkomst til overløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Udokumentert oppbygging gjør at man ikke vet med sikkerhet om vann blir stående på deler av taket eller om alt ledes vekk ved nedbør og snøsmelt. Over tid kan dette øke risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjon.

Smuss i overløp kan redusere avrenning og øke risikoen for oppsamling av vann ved kraftig nedbør, men dette er ikke mulig å kontrollere eller rense hyppig uten enkel adkomst.

Det anbefales å etablere enkel adkomst ved overløpene, jevnlig rense disse og følge med jevnlig på om vann blir stående på overflaten. Dersom dette observeres, eller det oppstår tegn til lekkasje, bør oppbygning og fallforhold undersøkes nærmere.







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrasse/balkong 1.etasje

**Beskrivelse**

Terrasse med adkomst fra spisestue/kjøkken og 2 soverom i 1.etasje. Gulv og rekkverk i trevirke. 2 overløp fra terrassen til terrenget.

Deler av terrassen er bygget over garasje og bod.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen er oppbygget med tredekke over tettesjikt ved garasje og bod, noe som gjør det vanskelig å kontrollere fallforhold og tilstand på underliggende konstruksjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til både oppbygning og funksjon.

Ved overløp er det ikke registrert luke for enkel adkomst til overløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Udokumentert oppbygging gjør at man ikke vet med sikkerhet om vann blir stående på deler av taket eller om alt ledes vekk ved nedbør og snøsmelt. Over tid kan dette øke risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjon.

Smuss i overløp kan redusere avrenning og øke risikoen for oppsamling av vann ved kraftig nedbør, men dette er ikke mulig å kontrollere eller rense hyppig uten enkel adkomst.

Det anbefales å etablere enkel adkomst ved overløpene, jevnlig rense disse og følge med jevnlig på om vann blir stående på overflaten. Dersom dette observeres, eller det oppstår tegn til lekkasje, bør oppbygning og fallforhold undersøkes nærmere.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene har stedvis en del slitasje og enkelte skader utover det som normalt forventes ut fra alder. Det er registrert lokal oppsprekking og mindre skader på overflater og foringer, blant annet ved vindu i 3. etasje. Forholdene er i størst grad registrert i praktikantdelen. Samlet vurderes overflatene å være i et grenseland mellom normal bruksslitasje og vedlikeholdsbehov.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Forholdene har i hovedsak estetisk betydning og påvirker først og fremst opplevd standard og vedlikeholdsinntrykk. Lokal utbedring, sparkling, maling og eventuelt utskifting av enkelte skadde detaljer anbefales ved behov. TG2 er satt på bakgrunn av samlet slitasjegrad og registrerte skader, selv om forholdene hovedsakelig er lokale og mest fremtredende i praktikantdelen.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1,2 og 3 etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Underetasjen;
Laseren ble plassert på gulvet i stue/kjøkken-praktikantdel og i gangen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter i etasjen. +/- 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

1.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet i spisestue/kjøkken og på ett soverom. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter i etasjen. +/- 3 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje;

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på det største soverommet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter i etasjen. +/- 2 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har isolert stålpipe med ildsted på stue/kjøkken.

Kommentar;
Vurderingen av ildsted og skorstein er i stor grad basert på fremlagt rapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen datert 02.06.2026. Det fremgår av rapporten at det ble gjennomført kontroll 29.05.2026, og at det ikke ble avdekket avvik ved besøket.



### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført i 2018 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon.

Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som misfarging, lukt, soppvekst, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatesøk. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har lakkert tretrapp med rekkverk i stål/glass.

### TG 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.

Flere av dørene oppleves vanskelige å åpne/lukke helt.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

Justering av dørene er påregnelig. Lav konsekvensgrad. Forholdet har begrenset betydning, men kan gi redusert funksjon ved bruk, da dørene ikke lar seg lukke ordentlig.

## VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

**Generell**

**Beskrivelse**

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

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

Bygget i 2017/18.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, men gulvet utenfor fremstår tilnærmet flatt. Selv om høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og sluk er ca. 30 mm, er det ikke etablert fall fra hele gulvet mot sluk. Dette er ikke i samsvar med forskriftens krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved lekkasje utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet og ikke ledes effektivt bort. Dette gir økt risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å være oppmerksom på dette ved bruk, og vurdere tiltak for å sikre at alt vann ledes til sluk(i bruks og lekkasjesituasjon).

UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

UNDERETASJE > BAD/WC

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

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



UNDERETASJE > BAD/WC

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra rom benyttet som soverom og i retning dusjsonen.

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.





Vedlegg

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 27/5-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

Bygget i 2017/18.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er registrert utilstrekkelig fallforhold på vaskerommet. Målt høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er ca. 12 mm, noe som er lavere enn anbefalt nivåforskjell på 25 mm. Gulvet fremstår også tilnærmet flatt uten tilfredsstillende fall mot sluk. Dette er ikke i samsvar med forskriftens krav til fall og sikker avledning av lekkasjevann i rom med sluk og vanninstallasjoner.

**Konsekvens/tiltak**

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

• 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.

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

Ved lekkasje eller vannsøl vil vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluk. Vann kan dermed bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner og døråpning, noe som over tid øker risikoen for fuktbelastning og skader. Forholdet vurderes å ha størst betydning ved lekkasjesituasjoner og større vannmengder. Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av rommet, og på sikt vurdere tiltak for å etablere tilfredsstillende fall og høydeforskjell mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

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







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden i retning våtsonen gulv på vaskerom.

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:** 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 27/5-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

1.ETASJE > BAD/WC

### Generell

**Beskrivelse**

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

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

Bygget i 2017/18.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

1.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, men gulvet utenfor fremstår tilnærmet flatt. Selv om høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og sluk er ca. 25 mm, er det ikke etablert fall fra hele gulvet mot sluk. Dette er ikke i samsvar med forskriftens krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**

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

Ved lekkasje utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet og ikke ledes effektivt bort. Dette gir økt risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å være oppmerksom på dette ved bruk, og vurdere tiltak for å sikre at alt vann ledes til sluk(i bruks og lekkasjesituasjon).

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

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

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

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

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



1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende 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 27/5-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

2.ETASJE > BAD/WC

**Generell**

**Beskrivelse**

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

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

Bygget i 2017/18.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, men gulvet utenfor fremstår tilnærmet flatt. Selv om høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og sluk er ca. 30 mm, er det ikke etablert fall fra hele gulvet mot sluk. Dette er ikke i samsvar med forskriftens krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved lekkasje utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet og ikke ledes effektivt bort. Dette gir økt risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å være oppmerksom på dette ved bruk, og vurdere tiltak for å sikre at alt vann ledes til sluk(i bruks og lekkasjesituasjon).

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget.





Vedlegg

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

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



## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

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 27/6-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel kompositttkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, microbølgeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader og velling i plater rundt kokested.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å utbedre skaden og lukke avviket, må den platen mest sannsynlig skiftes. Lav konsekvensgrad, men om området fortsetter å eksponeres for fuktighet, er det stor sjanse for at platen etterhvert blir helt ødelagt.



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kullfilter er i utgangspunktet ikke en anbefalt løsning og gir TG2, men fordi lufteventil tilkoblet ventilasjonsanlegget er så nært kullfilterviften, anses dette som en ok løsning. Dette fordrer at lufteventilen holdes åpne(ikke skrus igjen)





## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel kompositttkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**
Det er kjøkkenventilator med kullfilter med omluftsventiler i sokkelen på kjøkkenøyen.

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







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

Løsningen med filter i ventilatoren og avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegget i kombinasjon vurderes som en tilfredsstillende løsning når den er komplett, men det er ingen avtrekk med tilknytning til ventilasjonsanlegget, slik som i praktikantdelen. Kun tilluftsventiler i rommet(2 stk)

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

Kullfilterventilator renser luften for deler av matos og lukt, men fjerner i liten grad fukt og varme fra matlagingen sammenlignet med et mekanisk avtrekk ført ut eller tilkoblet ventilasjonsanlegg. Når det heller ikke er etablert forsert avtrekk fra kokesonen, vil fukt og os i større grad bli værende i boligen og belaste øvrige rom og ventilasjonssystemet. Dette kan over tid bidra til økt behov for rengjøring, dårligere inneklima og økt risiko for kondens på kalde overflater, særlig ved hyppig matlaging.

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen for bedre fjerning av fukt, os og lukt. Det er samtidig viktig at eksisterende tilluftsventiler holdes åpne for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**
Rør i rør system med fordelingskap på badene i hybelen og i 2.etasje på hoveddelen (2stk). Vanninntak, vannmåler og stoppekran i vaskerommet i underetasjen.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**
Det er avløpsrør av plast eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Boligen har balansert ventilasjon. Det er 2 aggregater i boden i underetasjen. Ett server praktikantdelen og ett server hoveddelen. Tillfuftsventiler i oppholdsrom og avtrekk fra badene, vaskerom, kjøkken og ytterbod.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Punkt 1;
Ved kontroll av lett tilgjengelige filtre i ventilasjonsanlegget ble det registrert synlig smuss og støvansamlinger. Filtrene er datert 25/11-2025, som er under ett år siden.

Punkt 2;
Det er påvist begrenset luftgjennomstrømning mellom rommene med balansert ventilasjon. For at et slikt anlegg skal fungere optimalt, må det være tilstrekkelige overstrømningsmuligheter – vanligvis i form av luftespalter mellom dørblad og terskel. I dette tilfellet er det ikke etablert slike spalter, og med lukkede dører vil luftsirkulasjonen bli redusert.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Punkt 1;
Tette eller skitne filtre gir redusert luftgjennomstrømning og dårligere ventilasjon i boligen. Dette kan føre til dårligere inneklima og at fukt og lukt ikke transporteres bort som forutsatt. Det anbefales å skifte filtrene og etablere jevnlig vedlikehold, normalt 1–2 ganger per år avhengig av bruk og anleggstype.

Punkt 2;
Uten overstrømningsmuligheter fungerer ventilasjonsanlegget dårligere, og luftutskiftingen i enkeltrom kan bli redusert. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og ubalanse i trykkforholdene. Det anbefales å etablere spalter i dør eller terskel i aktuelle rom for å sikre tilstrekkelig overstrømning og optimal funksjon i anlegget.

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet. Berederen er tilknyttet strøm via sikkerhetsbryter og det er sluk i rommet.

## 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, og automatsikringer i skapet i boden i underetasjen for hoveddel. Eget sikringsskap til praktikantdelen. 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.
   **2018 Huset var ferdig bygget desember 2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Byttet termostat på kjøkken april 2026. etter montert El-bil lader i 2019 og en lader til i 2022**
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?);**

**Som beskrevet over, ikke flere punkter.**

**Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)**

**Ligger i boligmappa**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei kan ikke huske at det har skjedd noen gang på de 7 år vi har bod i huset**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

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

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

Basert på at anlegget er fra 2018, det foreligger samsvarserklæringer og det ikke er gjort observasjoner med særlig negativt fortegn, er det ikke vurdert nødvendig med en utvidet kontroll av anlegget,men undertegnede er ikke el-fagmann og en egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt, da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

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

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

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

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

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



oveddel



Praktikantdel

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette. Vurderingen er basert på opplyst alder og det faktum at det ikke er påvist tegn til fukt på innsiden under terreng.

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Antatt termomur eller lignende, som er isopokassetter fylt med betong og armering. Pusset utvendig og plateslått innvendig.

### TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

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

Kommentar;
Fallforhold ved grunnmur langs langvegger og ved inngangspartiet 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. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

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

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

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

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

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

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





Vedlegg

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Mangler rekkverk i trappen.

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik i rømningsveier.

Vinduer som benyttes som rømningsvei skal normalt ha fri åpning med minimum høyde 60 cm og minimum bredde 50 cm, og summen av høyde og bredde skal være minst 150 cm.

Vinduene i soverommene i 2.etasje er målt til ca. 40 cm fri bredde og ca. 100 cm fri høyde, som samlet gir ca. 140 cm. Basert på utførte målinger fremstår vinduene isolert sett ikke å tilfredsstille de normalt stilte målene for rømningsvindu.

**Konsekvens/tiltak**
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Rømningsvinduer er viktige for sikker evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Vinduer som er mindre enn dagens anbefalte mål kan gjøre rømning mer krevende.

Det er ikke gjort en full brannteknisk vurdering av boligen, og vurderingen er kun basert på oppmåling av vinduenes frie åpning. For å avklare om rømningsforholdene samlet sett tilfredsstiller kravene, bør det innhentes en nærmere brannteknisk vurdering. Eventuelle tiltak kan være utskifting av vinduer eller vurdering av alternative rømningsmuligheter.

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

# 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.




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 65 | 34 | | 99 | |
| 1.etasje | 74 | | | 74 | 107 |
| 2.etasje | 80 | | | 80 | |
| Tak | 8 | | | 8 | 70 |
| **SUM** | **227** | **34** | | | **177** |
| **SUM BRA** | **261** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Entré, hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, bod, stue/kjøkken, bod (praktikantdel-innredet med seng) | Garasje, bod | |
| 1.etasje | Hall m/trapp, spisestue, kjøkken, soverom, bad/wc, soverom 2 | | |
| 2.etasje | Hall m/trapp, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad/wc | | |
| Tak | Hall m/trapp | | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Underetasjen;
Det er registrert avvik mellom mottatte tegninger og dagens bruk av underetasjen. Badet i praktikantdelen er etablert der det på mottatte tegninger er vist bod. Dette innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller motsatt – er en søknadspliktig bruksendring, også i tilfeller hvor det ikke er utført fysiske endringer i bygningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt eller godkjent. Rommet vil derfor fortsatt være registrert som bod i kommunens arkiver.

Videre er det etablert et rom bak garasjen som ikke fremkommer på mottatte tegninger i det hele tatt. Rom som er etablert uten å fremgå av godkjente tegninger vil normalt være et søknadspliktig tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er godkjent av kommunen.

Manglende samsvar mellom tegninger og faktisk bruk kan medføre usikkerhet rundt kommunal godkjenning, brannskille, rømningsforhold og tekniske krav til rommene. Rom som ikke fremkommer på godkjente tegninger, eller som er tatt i bruk til annet formål enn godkjent bruk, kan anses som ulovlig etablert dersom tiltaket er søknadspliktig og ikke omsøkt. Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere opp mot kommunale godkjenninger, og at kjøper avklarer status og eventuelt behov for godkjenning med kommunen.

1, 2 og 3(tak).etasje;
Fremstår som tegnet på tegninger fra byggeår.

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* -Byttet termostat til gulvvarme på kjøkken 2026

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.5.2026 | Kato Malvik | Takstingeniør |
| | Ove Røn | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 99 | 171 | | 1 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Rugdeveien 14

**Hjemmelshaver**
Sonerud Janne, Røn Ove

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Området består primært av småhusbebyggelse. Gangavstand til et mangfold av servicetilbud og fasiliteter som blant annet ute- og serveringssteder, Løvenskog storsenter Triaden, treningssentere , dagligvareforretninger, apotek m.m. Frisør, Sushi, Klinikk Mayro m.m. er lokalisert i Ola Hegerbergs gt. Gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til marka med ski- og turterreng. Ca. 5 km til Losby med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, besøksgård, Losby Gods m.m. Parkmessige grøntarealer mellom bebyggelsen gir en luftig følelse. Her er det etablert bilfrie internveier, sittebenker og lekeapparater. Bussholdeplass kort vei fra boligen med hyppige avganger til både Lillestrøm og Oslo. Bussterminal på Solheim v/ Metro senter. Se www.ruter.no. Løvenskog stasjon ligger ca 10 min kjøring unna. Dagligvare kan gjøres nærmest på Triaden eller Meny på Rastasenteret. Både Løvenskog Storsenter og Metro byr på et godt utvalg av klesbutikker, matbutikker, apotek, vinmonopol (Triaden) samt serveringssteder som Egon, Burger King og Peppes Pizza. Løvenskog hus er kommunens nye kulturhus hvor bibliotek, ungdomsklubb, kino m.m. er samlet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, via privat stikkvei

**Tilknytning vann**

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

**Tilknytning avløp**

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

**Regulering**

Omfattes av kommuneplan for Løvenskog

**Om tomten**

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, delvis belegningstein, gressplen, støttemurer og terrasser. Diverse beplantning.







Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 26.05.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Samsvarserklæring | 21.01.2022 | Installasjon Elbil, Janne Sonerud - EV32364/00001251<br>Easee HOME kW22 Black Socket | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Samsvarserklæring | 04.05.2026 | Skiftet defekt termostat. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede) | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Samsvarserklæring | 31.10.2018 | RUGDEVEIEN 14: Elektro installasjoner iht tilbud.<br>Elektro installasjoner i bolig som lys, stikk og varmekabler i plan kjeller og på bad.<br>Varmefolie plan 1 er ikke lagt av EBR Elektro AS. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger | 13.02.2017 | Plan, snitt og fasader | Gjennomgått | 11 | Nei |
| Ferdigattest | 06.12.2018 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen | 02.06.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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





Vedlegg

Rugdeveien 14, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 171
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 hammerelektrode og pigger).

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HU7736

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 05.11.2027

Rugdeveien 14, 1476 RASTA

| MEGLERAVDELING | EIENDOMSTYPE | OPPDRAGSNUMMER |
|---|---|---|
| Proaktiv Lørenskog | Enebolig | 1520260087 |
| **SKJEMAET ER UTFYLT AV** | **OVERTATT** | **FORSIKRING** |
| Janne Sonerud og Ove Røn | 2019 | Ja, boligselgerforsikring |

## Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | (Janne Sonerud) Ja, hele eiertiden.<br>(Ove Røn) Ja, hele eiertiden. |
| Har du husforsikring? | Ja, egen bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | Storebrand |

## Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Ja |
| Beskriv feilen/skaden og omfanget | Byttet rotor motor i det ene aggregatet i august 2026 |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Som nevnt på forrige spørsmål. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |



Gjensidige





| | |
|---|---|
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Bekic Mukti Studio Åsliveien 16B 1178 Oslo |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Faktura |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Ja |
| Beskriv feilen eller omfanget | Byttet termostat på kjøkken i april 2026 |
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Som beskrevet over. Dokumentasjon på det som er gjort ligger i Boligmappa |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Elektro Sivert Installasjon AS |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Annet |
| Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger. | Dokumentasjon i Boligmappa |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Ja |

## Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

| | |
|---|---|
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Ja |
| Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under | Delvis selvstendig utleiedel (egen utvendig dør og intern dør fra hoveddel til utleiedel) |



Gjensidige





| | |
|---|---|
| Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet? | Ja |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Nei |

### Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| **Janne Sonerud** | **2026-11-05** | **Ove Røn** | **2026-11-05** |

Identification

bankID Janne Sonerud

Identification

bankID Ove Røn

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

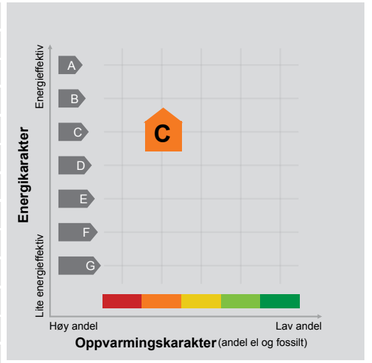




enova

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rugdeveien 14 |
| Postnummer | 1476 |
| Sted | RASTA |
| Kommunenavn | Lørenskog |
| Gårdsnummer | 99 |
| Bruksnummer | 171 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300624864 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 09bb9ea7-b6c8-471f-852d-2e7484ae24e7 |
| Dato | 12.12.2023 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

**Målt energibruk 31 432 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 31 078 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 267 liter ved |

**Lørenskog kommune**

**Ferdigattest**
Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

**Vår referanse: 17/1319-29**

| **Ansvarlig søker** | **Tiltakshaver** |
|---|---|
| Ronny Alexander Sjølie, ppostboks 95, 2011 Strømmen. | Kjell Otterlei, Rugdeveien 4, 1476 Rasta |

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

| **Adresse** | **Gnr.** | **Bnr.** | **Fnr.** | **Snr.** | **Bygning** |
|---|---|---|---|---|---|
| Rugdeveien 14 - 16 | 99 | 171 | | | |

**Tiltak: Tio nye boliger med garasje**
**Tiltakstype: Bolig og garasje**
**Bygningstype: Bolig og garasje**

| **Vedtaksdato** | **Vedtaksnummer** |
|---|---|
| 06.12.2018 | |

**Søknad om ferdigattest er mottatt:**
**23.10.2018**

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

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad. Kommunen legger til grunn at søkers opplysninger gitt søknad om ferdigattest er i tråd med plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

**Sted** Lørenskog
**Dato** 06.12.2018

Bjørn Tore Borge
Na Stephansen
avdelingsleder

Frederik Ludvig Konow Lund
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur





**Fra:** Din arkitekt <sjolie@din-arkitekt.no>
**Sendt:** mandag 22. oktober 2018 16:02
**Til:** Postmottak
**Kopi:** 'Kjell Otterlei'
**Emne:** BYGGESAK 17/1319
**Vedlegg:** 2018.10.22 Otterlei - søknad 20-3 - to boliger med garasjer - avfallsrapport.pdf; 2018.10.22 Otterlei - søknad 20-3 - to boliger med garasjer - ferdigmelding.pdf; 2018.10.22 Otterlei - søknad 20-3 - to boliger med garasjer - tegning plan oppdatert.pdf

BYGGESAK 17/1319

Det vises til kommunens tillatelse til tiltak gitt i brev datert 08.08.2017.

Tiltaket er nå ferdig, og det anmodes om ferdigattest.

Det vedlegges avfallsrapport og oppdatert gjennomføringsplan.

Det vedlegges også oppdatert plantegning av underetasje, der det vises at det er bygget en bod innenfor garasjene på 20,0 m2 BRA. Disse ansees ikke som søknadspliktige, da de i sin helhet ligger under terreng, men de opplyses om herved.

Det er også byttet på bad og bod i underetasjen.

## Din arkitekt

*Ronny Alexander Sjølie*

mobiltelefonnummer:
45 00 11 99

postadresse:
Postboks 95, 2011 Strømmen

besøksadresse:
Strømsveien 61, Strømmen

## UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

## TEK10

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskodegruppe: 111

Måleverdige etasjer (brannprosjektering): 3
Antall boenheter etter fullført tiltak: 2

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningslovens § 29-7.

Alle tegnede trapper har opptrinnshøyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 275 mm. Trapper utføres med slisikker overflate. Rekkverkshøyde 1000 mm. Rekkverkshøyde takterrasse 1100 mm. Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for vinduer i snitt.
Innerdører er 9M-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 150 + 50 mm Glava ekstrem34-isolasjon med diffusjonsspenn i mellomsikkt, tak 300, og gulv på grunn 250.
Forskriftenes kap 15 oppfylles ved at det i boligen installeres ventilasjonssystem med varmegjenvinner, vannbåren varme, samt vedfyring.

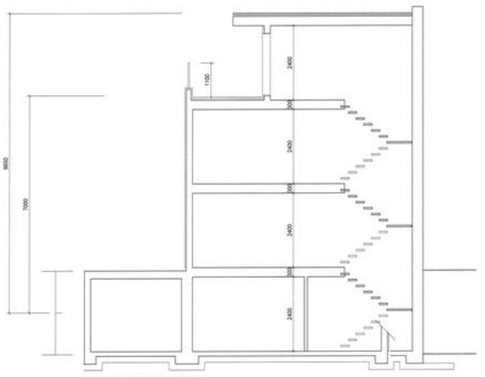
Ventilasjonssystem dimensjoneres for tilførsel av 26 m3 friskluft pr sengeplass pr time.

Samlet netto energibehov
(100 + 1600/oppvarmet BRA): 106,9
kWh/m2 oppvarmet BRA pr år

§ 8-6 trinnfri gangadkomst til byggverk: ok Ikke alle hovedfunksjoner på hovedplan, altså ikke krav til tilgjengelighet (trinnfri inngangsparti, rullestoldiameter i alle rom på hovedplan).

Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

Bygningen sikres mot radonstråling med duk.




VERTIKALSNITT

TO ENEBOLIGER MED GARASJER

GNR/BNR/SNR/FNR

**OTTERLEI**

Tomtestørrelse: 1267,0 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 316,8 m2
BYA nytt: 197,0 m2
Vår utnyttelse: 15,5 % BYA

BRA pr enhet: 248,6 m2
BRA tilsammen: 497,2 m2

TEGNINGSNR
**E - 5**
TEGNINGSTYPE
Vertikalsnitt
TEGNET DATO
13.02.2017
DISTE KONTROLLERDATO
13.02.2017
MÅLESTOKK
1:100
OPPDRAGSNR
2017-003
TILTAKSHAVER
Kjell Otterlei
TILTAKSADRESSE
Rugdeveien 14
GNR/BNR/SNR/FNR
99/171
ANSVARSRETT
Søknad pbl § 20-3
ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR

DIN ARKITEKT
- FRA TANKE TIL TEGNING

Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
45 00 11 99
sjole@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

10 cm 20 cm 30 cm 40 cm 50 cm 60 cm 70 cm 80 cm 90 cm 100 cm

Layout: Din arkitekt - 2016

## UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

## TEK10

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskodegruppe: 111

Måleverdige etasjer (brannprosjektering): 3
Antall boenheter etter fullført tiltak: 2

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningslovens § 29-7.

Alle tegnede trapper har opptrinnshøyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 275 mm. Trapper utføres med slisikker overflate. Rekkverkshøyde 1000 mm. Rekkverkshøyde takterrasse 1100 mm. Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for vinduer i snitt.
Innerdører er 9M-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 150 + 50 mm Glava ekstrem34-isolasjon med diffusjonsspenn i mellomsikkt, tak 300, og gulv på grunn 250.
Forskriftenes kap 15 oppfylles ved at det i boligen installeres ventilasjonssystem med varmegjenvinner, vannbåren varme, samt vedfyring.

Ventilasjonssystem dimensjoneres for tilførsel av 26 m3 friskluft pr sengeplass pr time.

Samlet netto energibehov
(100 + 1600/oppvarmet BRA): 106,9
kWh/m2 oppvarmet BRA pr år

§ 8-6 trinnfri gangadkomst til byggverk: ok Ikke alle hovedfunksjoner på hovedplan, altså ikke krav til tilgjengelighet (trinnfri inngangsparti, rullestoldiameter i alle rom på hovedplan).

Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

Bygningen sikres mot radonstråling med duk.




fasade mot ØST

TO ENEBOLIGER MED GARASJER

GNR/BNR/SNR/FNR

**OTTERLEI**

Tomtestørrelse: 1267,0 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 316,8 m2
BYA nytt: 197,0 m2
Vår utnyttelse: 15,5 % BYA

BRA pr enhet: 248,6 m2
BRA tilsammen: 497,2 m2

TEGNINGSNR
**E - 6**
TEGNINGSTYPE
Fasade
TEGNET DATO
13.02.2017
DISTE KONTROLLERDATO
13.02.2017
MÅLESTOKK
1:100
OPPDRAGSNR
2017-003
TILTAKSHAVER
Kjell Otterlei
TILTAKSADRESSE
Rugdeveien 14
GNR/BNR/SNR/FNR
99/171
ANSVARSRETT
Søknad pbl § 20-3
ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR

DIN ARKITEKT
- FRA TANKE TIL TEGNING

Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
45 00 11 99
sjole@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

10 cm 20 cm 30 cm 40 cm 50 cm 60 cm 70 cm 80 cm 90 cm 100 cm

Layout: Din arkitekt - 2016



Vedlegg

## UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

## TEK10

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskategruppe: 111

Måleverdige etasjer (brannprosjektering): 3
Antall boenheter etter fullført tiltak: 2

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningslovens § 29-7.

Alle tegnede trapper har opptrinnshøyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 275 mm. Trapper utføres med skråskjær overflate. Rekkverkshøyde 1000 mm. Rekkverkshøyde takterrasse 1100 mm. Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for vinduer i snitt.
Innerdører er 9M-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 150 + 50 mm Glava ekstrem34-isolasjon med diffusjonsperre i mellomskikt, tak 300, og gulv på grunn 250.
Forskriftenes kap 15 oppfylles ved at det i boligen installeres ventilasjonsavsystem med varmegjenvinner, vannbåren varme, samt vedfyring.

Ventilasjonssystem dimensjoneres for tilførsel av 26 m3 friskluft pr sengeplass pr time.

Samlet netto energibehov (100 + 1600/oppvarmet BRA): 106,9 kWh/m2 oppvarmet BRA pr år

§ 8-6 trinnfri gangadkomst til byggverk: ok Ikke alle hovedfunksjoner på hovedplan, altså ikke krav til tilgjengelighet (trinnfri inngangsparti, rullestoldiameter i alle rom på hovedplan).

Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

Bygningen sikres mot radonstråling med duk.

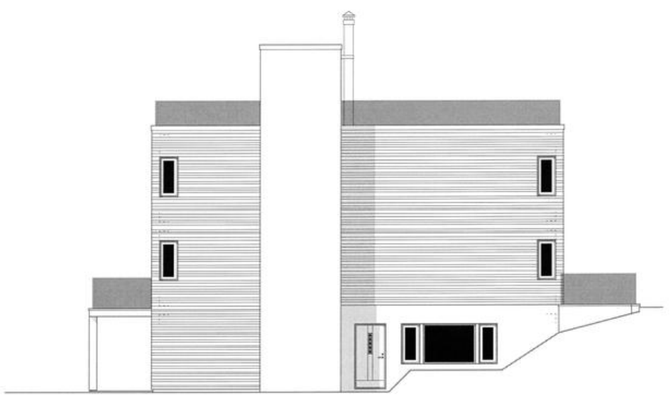
TILTAK
**TO ENEBOLIGER MED GARASJER**

TILTAKSHAVER
**OTTERLEI**

Tomtestørrelse: 1267,0 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 316,8 m2
BYA nytt: 197,0 m2
Vår utnyttelse: 15,5 % BYA

BRA pr enhet: 248,6 m2
BRA tilsammen: 497,2 m2

**HUS 2**



**fasade mot NORD**

VEDLEGGSNR
**E - 7**
TEGNINGSTITTEL
**Fasade**
TEGNET DATO
**13.02.2017**
SISTE KORRIGERINGSDATO
**13.02.2017**
MÅLESTOKK
**1:100**
OPPDRAGSNR
**2017-003**
TILTAKSHAVER
**Kjell Otterlei**
TILTAKSADRESSE
**Rugdeveien 14**
GNR/BNR/FNR/SNR
**99/171**
ÅRSTYPE
**Søknad pbl § 20-3**
ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR

DIN ARKITEKT
- FRA TANKE TIL TEGNING

Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
45 00 11 99
sjole@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

10 cm 20 cm 30 cm 40 cm 50 cm 60 cm 70 cm 80 cm 90 cm 100 cm

Layout: Din arkitekt - 2016

## UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

## TEK10

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskategruppe: 111

Måleverdige etasjer (brannprosjektering): 3
Antall boenheter etter fullført tiltak: 2

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningslovens § 29-7.

Alle tegnede trapper har opptrinnshøyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 275 mm. Trapper utføres med skråskjær overflate. Rekkverkshøyde 1000 mm. Rekkverkshøyde takterrasse 1100 mm. Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for vinduer i snitt.
Innerdører er 9M-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 150 + 50 mm Glava ekstrem34-isolasjon med diffusjonsperre i mellomskikt, tak 300, og gulv på grunn 250.
Forskriftenes kap 15 oppfylles ved at det i boligen installeres ventilasjonsavsystem med varmegjenvinner, vannbåren varme, samt vedfyring.

Ventilasjonssystem dimensjoneres for tilførsel av 26 m3 friskluft pr sengeplass pr time.

Samlet netto energibehov (100 + 1600/oppvarmet BRA): 106,9 kWh/m2 oppvarmet BRA pr år

§ 8-6 trinnfri gangadkomst til byggverk: ok Ikke alle hovedfunksjoner på hovedplan, altså ikke krav til tilgjengelighet (trinnfri inngangsparti, rullestoldiameter i alle rom på hovedplan).

Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

Bygningen sikres mot radonstråling med duk.

TILTAK
**TO ENEBOLIGER MED GARASJER**

TILTAKSHAVER
**OTTERLEI**

Tomtestørrelse: 1267,0 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 316,8 m2
BYA nytt: 197,0 m2
Vår utnyttelse: 15,5 % BYA

BRA pr enhet: 248,6 m2
BRA tilsammen: 497,2 m2

**HUS 1**



**fasade mot SYD**

VEDLEGGSNR
**E - 8**
TEGNINGSTITTEL
**Fasade**
TEGNET DATO
**13.02.2017**
SISTE KORRIGERINGSDATO
**13.02.2017**
MÅLESTOKK
**1:100**
OPPDRAGSNR
**2017-003**
TILTAKSHAVER
**Kjell Otterlei**
TILTAKSADRESSE
**Rugdeveien 14**
GNR/BNR/FNR/SNR
**99/171**
ÅRSTYPE
**Søknad pbl § 20-3**
ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR

DIN ARKITEKT
- FRA TANKE TIL TEGNING

Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
45 00 11 99
sjole@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

10 cm 20 cm 30 cm 40 cm 50 cm 60 cm 70 cm 80 cm 90 cm 100 cm

Layout: Din arkitekt - 2016



Vedlegg

## UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingsteginger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

## TEK10

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskodegruppe: 111

Måleverdige etasjer (brannprosjektering): 3
Antall boenheter etter fullført tiltak: 2

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloverns § 29-7.

Alle tegnede trapper har opprinnsheyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 275 mm. Trapper utføres med skliskker overflate.
Rekkverkshøyde 1000 mm.
Rekkverkshøyde takterrasse 1100 mm.
Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for vinduer i snitt.
Innerdører er SM-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 150 + 50 mm Glava ekstrem34-isolasjon med diffusjonsperre i mellomskikt, tak 300, og gulv på grunn 250.
Forskriftenes kap 15 oppfylles ved at det i boligen installeres ventilasjonssystem med varmgjenvinner, vannbåren varme, samt vedfyring.

Ventilasjonssystem dimensjoneres for tilførsel av 26 m3 friskluft pr sengeplass pr time.

Samlet netto energibehov (100 + 1600/oppvarmet BRA): 106,9 kWh/m2 oppvarmet BRA pr år

§ 8-6 trinnfri gangadkomst til byggverk: ok Ikke alle hovedfunksjoner på hovedplan, altså ikke krav til tilgjengelighet (trinnfri inngangsparti, rullestoldiameter i alle rom på hovedplan).

Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

Bygningen sikres mot radonstråling med duk.

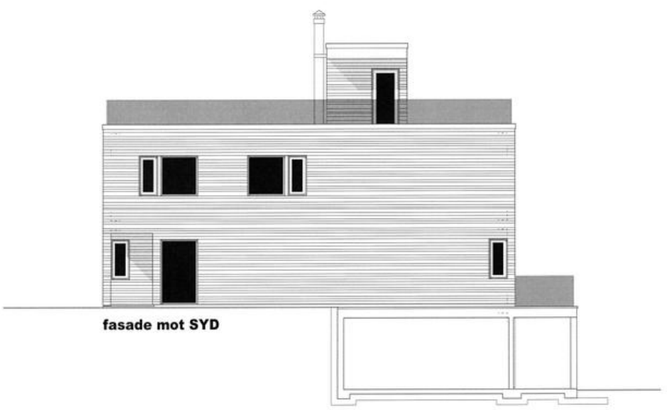
## TO ENEBOLIGER MED GARASJER

TILTAKSHAVER
**OTTERLEI**

Tomtestørrelse: 1267,0 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 316,8 m2
BYA nytt: 197,0 m2
Vår utnyttelse: 15,5 % BYA

BRA pr enhet: 248,6 m2
BRA tilsammen: 497,2 m2

**HUS 2**



**fasade mot SYD**

ARK.NR.
**E - 9**
TEGNINGSTITTEL
**Fasade**
TEGNET DATO
**13.02.2017**
SIST KORRIGERT DATO
**13.02.2017**
MÅLESTOKK
**1:100**
OPPDRAGSNR
**2017-003**
TILTAKSHAVER
**Kjell Otterlei**
TILTAKSADRESSE
**Rugdeveien 14**
GNR/BNR
**99/171**
BESTILT
**Søknad pbl § 20-3**
ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR

DIN ARKITEKT
- FRA TANKE TIL TEGNING

Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
45 00 11 99
sjolie@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

10 mm 20 mm 30 mm 40 mm 50 mm 60 mm 70 mm 80 mm 90 mm 100 mm

Layout: Din arkitekt - 2016

UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingsteginger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

TEK10

Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.
Bygningskodegruppe: 111

Måleverdige etasjer (brannprosjektering): 3
Antall boenheter etter fullført tiltak: 2

Byggeprodukter benyttet i tråd med denne tegning må tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloverns § 29-7.

Alle tegnede trapper har opprinnsheyde ca 175 mm, og inntrinnsdybde 275 mm. Trapper utføres med skliskker overflate.
Rekkverkshøyde 1000 mm.
Rekkverkshøyde takterrasse 1100 mm.
Ingen åpninger i rekkverk større enn 100 mm.
U-verdi maks 0,8 for vinduer i snitt.
Innerdører er SM-dører.
Bjelkelag og stenderverk for yttervegg utføres med Masonite byggsystem eller tilsvarende produkt.
Forskriftenes kap 14 oppfylles ved at yttervegg får 150 + 50 mm Glava ekstrem34-isolasjon med diffusjonsperre i mellomskikt, tak 300, og gulv på grunn 250.
Forskriftenes kap 15 oppfylles ved at det i boligen installeres ventilasjonssystem med varmgjenvinner, vannbåren varme, samt vedfyring.

Ventilasjonssystem dimensjoneres for tilførsel av 26 m3 friskluft pr sengeplass pr time.

Samlet netto energibehov (100 + 1600/oppvarmet BRA): 106,9 kWh/m2 oppvarmet BRA pr år

§ 8-6 trinnfri gangadkomst til byggverk: ok Ikke alle hovedfunksjoner på hovedplan, altså ikke krav til tilgjengelighet (trinnfri inngangsparti, rullestoldiameter i alle rom på hovedplan).

Ett bad er tilrettelagt for rullestolbruk.

Bygningen sikres mot radonstråling med duk.

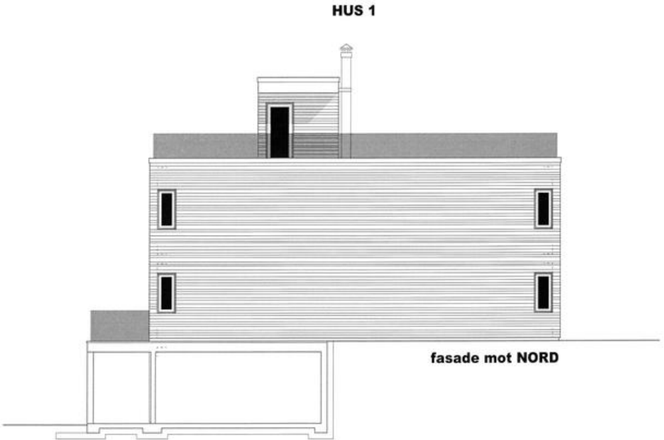
TO ENEBOLIGER MED GARASJER

OTTERLEI

Tomtestørrelse: 1267,0 m2
Tillatt utnyttelsesgrad: 25 % BYA
Tillatt maksimalt areal: 316,8 m2
BYA nytt: 197,0 m2
Vår utnyttelse: 15,5 % BYA

BRA pr enhet: 248,6 m2
BRA tilsammen: 497,2 m2

**HUS 1**



**fasade mot NORD**

ARK.NR.
E - 10
TEGNINGSTITTEL
Fasade
TEGNET DATO
13.02.2017
SIST KORRIGERT DATO
13.02.2017
MÅLESTOKK
1:100
OPPDRAGSNR
2017-003
TILTAKSHAVER
Kjell Otterlei
TILTAKSADRESSE
Rugdeveien 14
GNR/BNR
99/171
BESTILT
Søknad pbl § 20-3
ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR

DIN ARKITEKT
- FRA TANKE TIL TEGNING

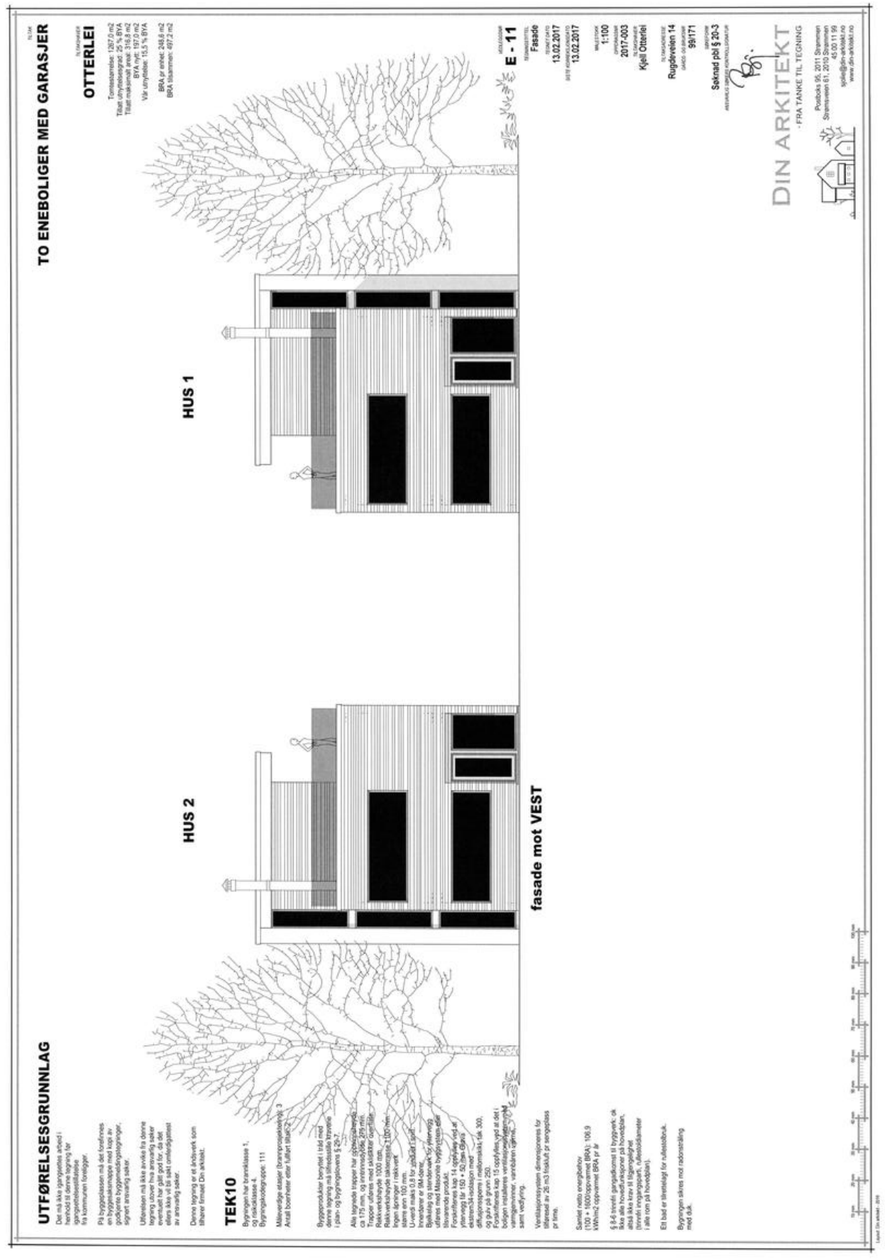
Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
45 00 11 99
sjolie@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

10 mm 20 mm 30 mm 40 mm 50 mm 60 mm 70 mm 80 mm 90 mm 100 mm

Layout: Din arkitekt - 2016



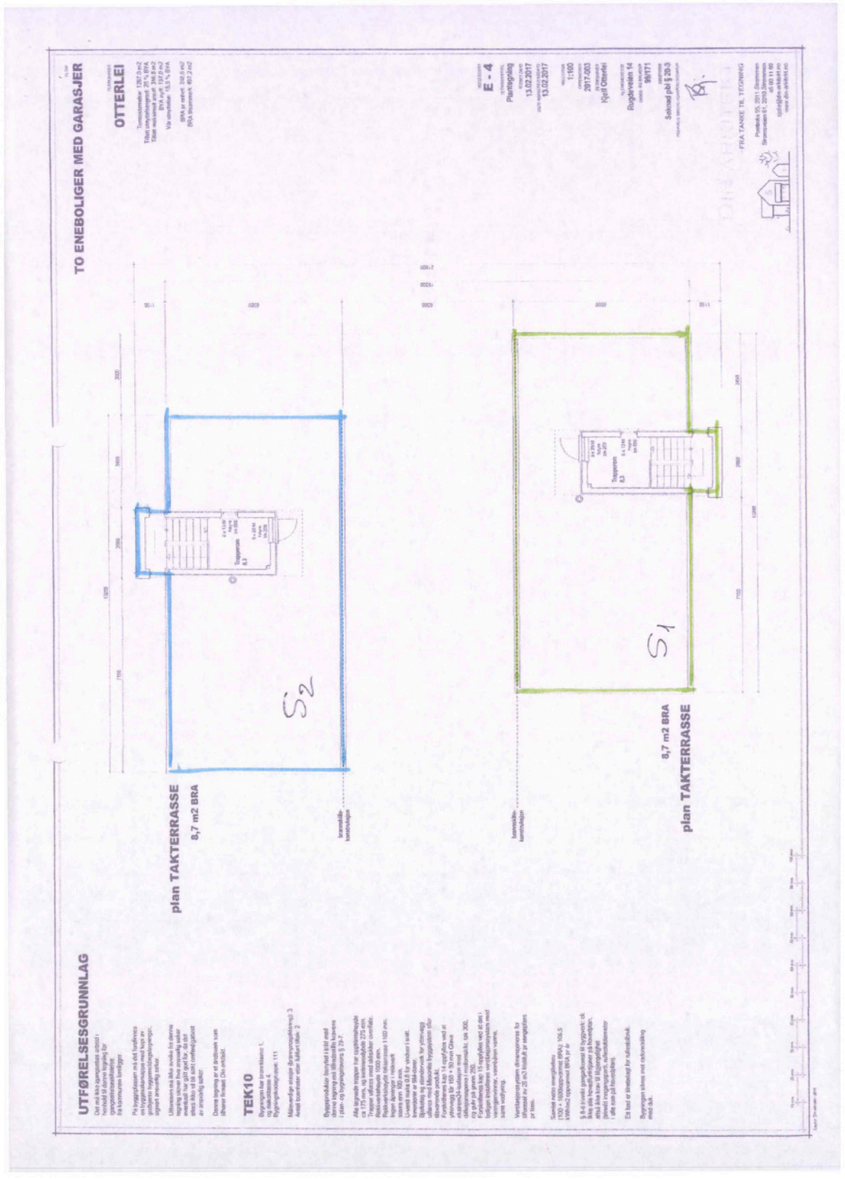
Vedlegg

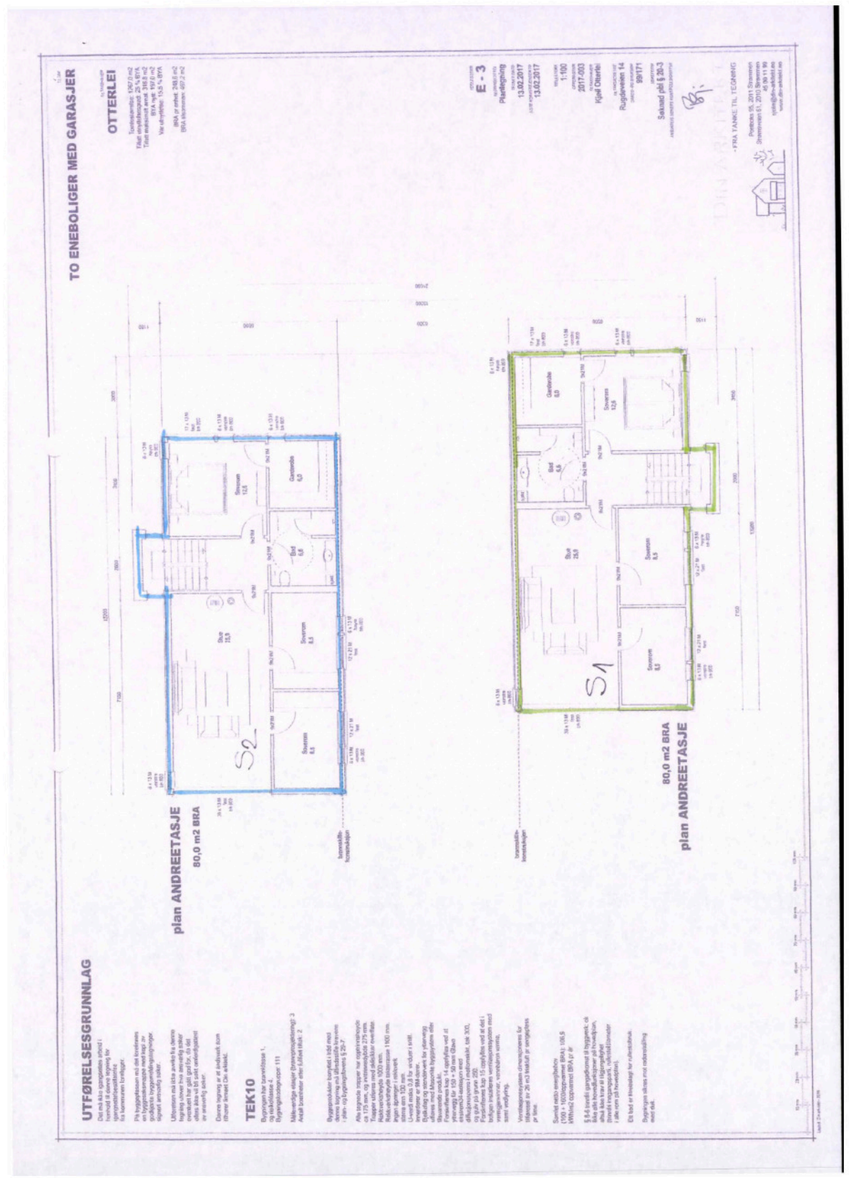




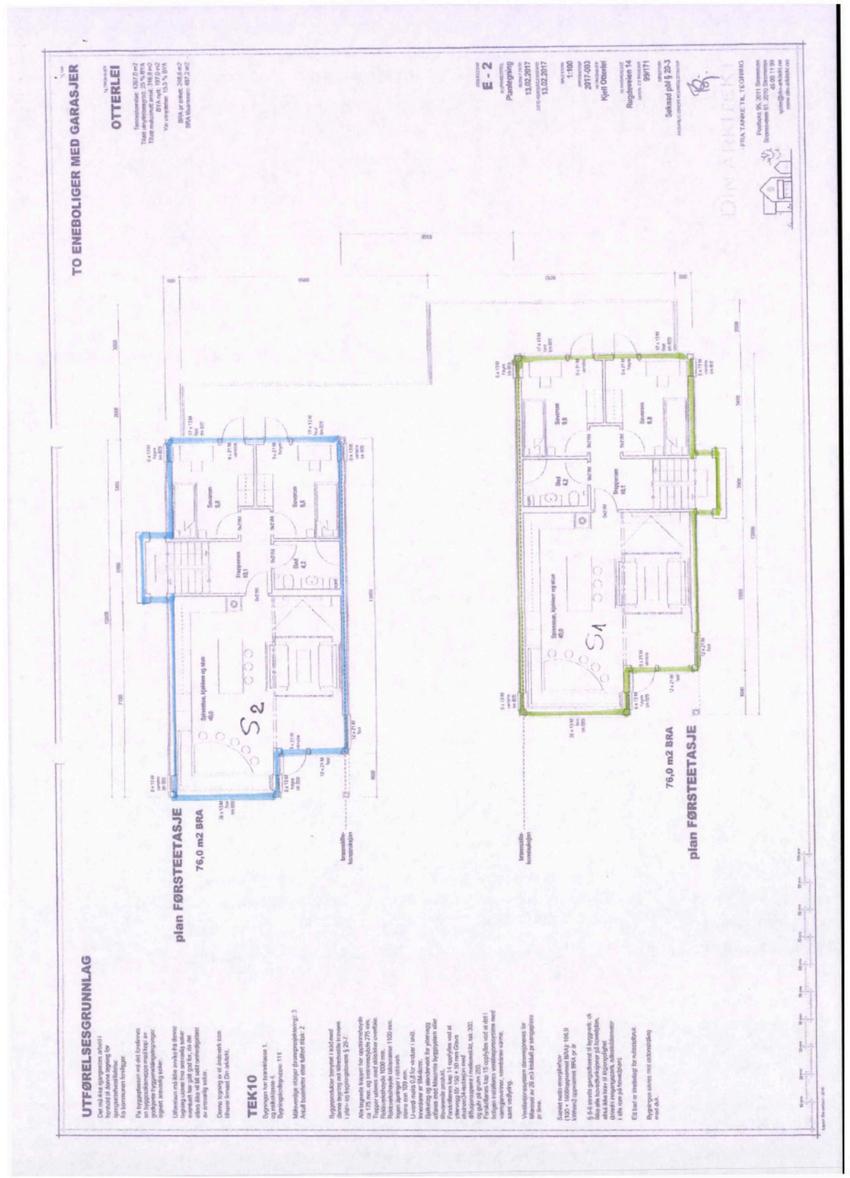


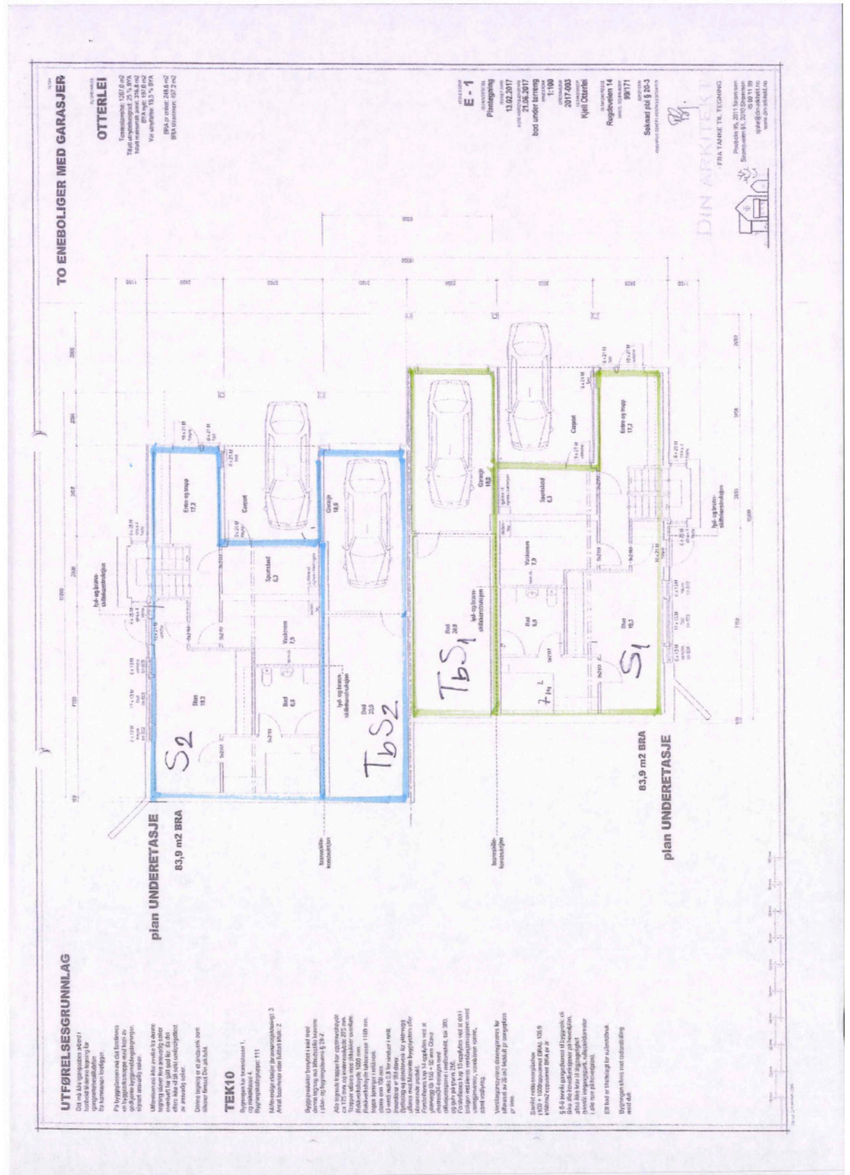

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1319315/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 11:55
Side 7 av 11




TO ENEBOLIGER MED GARASJER
OTTERLEI
E - 3
UTFØRELSESGRUNNLAG
TEK10
plan ANDREETASJE
80,0 m2 BRA
S2
S1
plan ANDREETASJE
80,0 m2 BRA




TO ENEBOLIGER MED GARASJER
OTTERLEI
E - 2
UTFØRELSESGRUNNLAG
TEK10
plan FØRSTEETASJE
76,0 m2 BRA
S2
S1
plan FØRSTEETASJE
76,0 m2 BRA


TO ENEBOLIGER MED GARASJER
OTTERLEI
E - 1
Plantegning
Kjell Otterlei
Rugdeveien 14
99/171
Søknad pbl § 93-3
DIN ARKITEKT
FRA TANKE TIL TEGNING
UTFØRELSESGRUNNLAG
TEK10
plan UNDERETASJE
83,9 m2 BRA
S2
TbS2
TbS1
S1
plan UNDERETASJE
83,9 m2 BRA




Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
Dato:
11.09.2018
Målestokk:
1:500
N
UTM-32
Rugdeveien
99/1
99/155
99/171
99/138
99/173
99/55
99/42
99/418
99/98
99/422
99/178
99/132
Sm1
Sm2
Jelles

Lørenskog kommune
TEKNISK

**UTSNITT AV REGULERINGSPLAN** Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **99** Bnr.: **171** Adresse: **Rugdeveien 14**




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



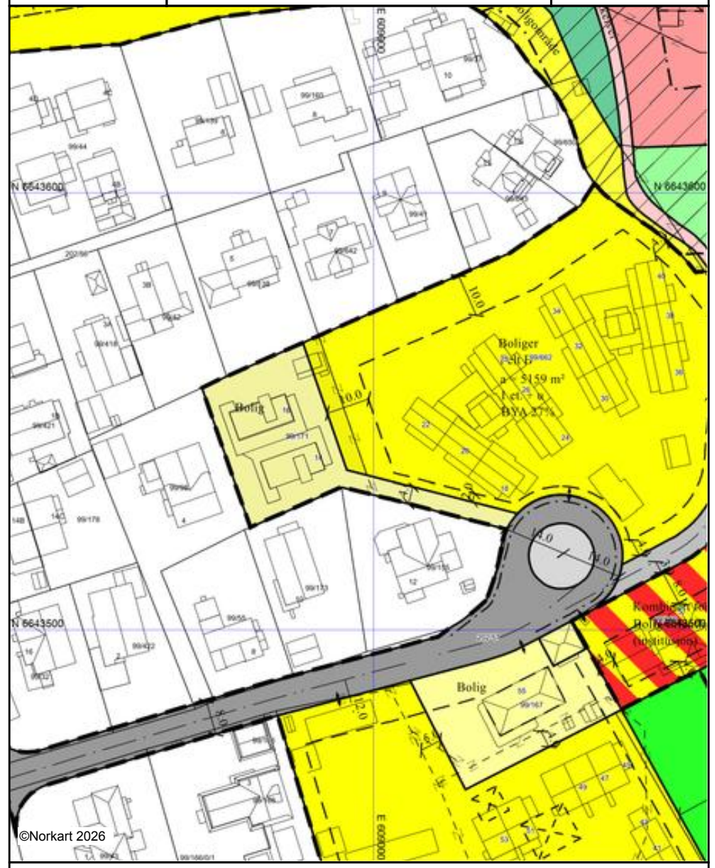


Lørenskog kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 99/171/0/1
Adresse: Rugdeveien 14
Utskriftsdato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N
UTM-32




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

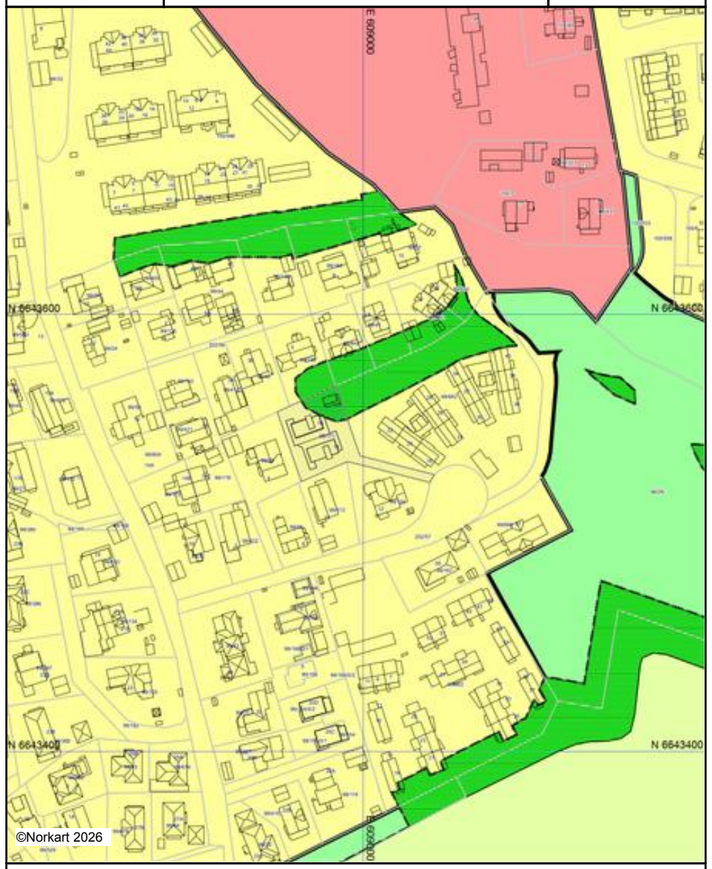
Lørenskog kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 99/171/0/1
Adresse: Rugdeveien 14
Utskriftsdato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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







**ERKLÆRING :**

Gerd Otterlei, person nr. 29094[redacted] eier av gnr 99 bnr 171, Rugdeveien 14 og 16, 1476 Rasta, gir herved tillatelse til bruk av innkjørsel og annet areal for atkomst til eiendom gnr 99 bnr 98.

Atkomstretten gjelder for enhver eier av gnr.99 bnr.98 og er **ikke** tidsbegrenset.

Atkomstretten kan brukes for å utføre arbeid på baksiden av Rugdeveien 4, eiendommen gnr. 99 bnr. 98, gjelder også for tilstøtende/følge arbeid, samt

arbeid på avløpsledning fra gnr. 99, bnr.98 til den kommunale avløpsledning.

Det skal ikke betales vederlag for bruk av atkomsten.

Denne erklæring kan ikke slettes uten Lørenskog kommune org.nr.842566142 og eier av bnr 99 gnr 98 sin samtykke i felles skap.

**Denne erklæring blir tinglyst.**

Lørenskog 03.mai 2018

Kjell Otterlei, person nr. 27093[redacted]

Kartverket

**Attestert kopi av dok.nr. 2018/771967/200**
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 11:55

Side 4 av 4



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

**1. Før boligjakten starter**

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

**2 Forberedelser før visning**

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

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

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

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

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

**5. Boligselgerforsikring**
***(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring***

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



Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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

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

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



## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

# Tilbehør og løsøre

I henhold til 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Rugdeveien 14, 1476 RASTA. Gnr. 99, bnr. 171, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260087
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

**BUDGIVERE:**

| | |
|---|---|
| Navn: _____ | Navn: _____ |
| Fødselsdato: _____ | Fødselsdato: _____ |
| Adr.: _____ | Adr.: _____ |
| Postnr.: _____ Sted: _____ | Postnr.: _____ Sted: _____ |
| Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ | Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ |
| E-post: _____ Arb.: _____ | E-post: _____ Arb.: _____ |
| Dato: _____ Sign.: _____ | Dato: _____ Sign.: _____ |

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



**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