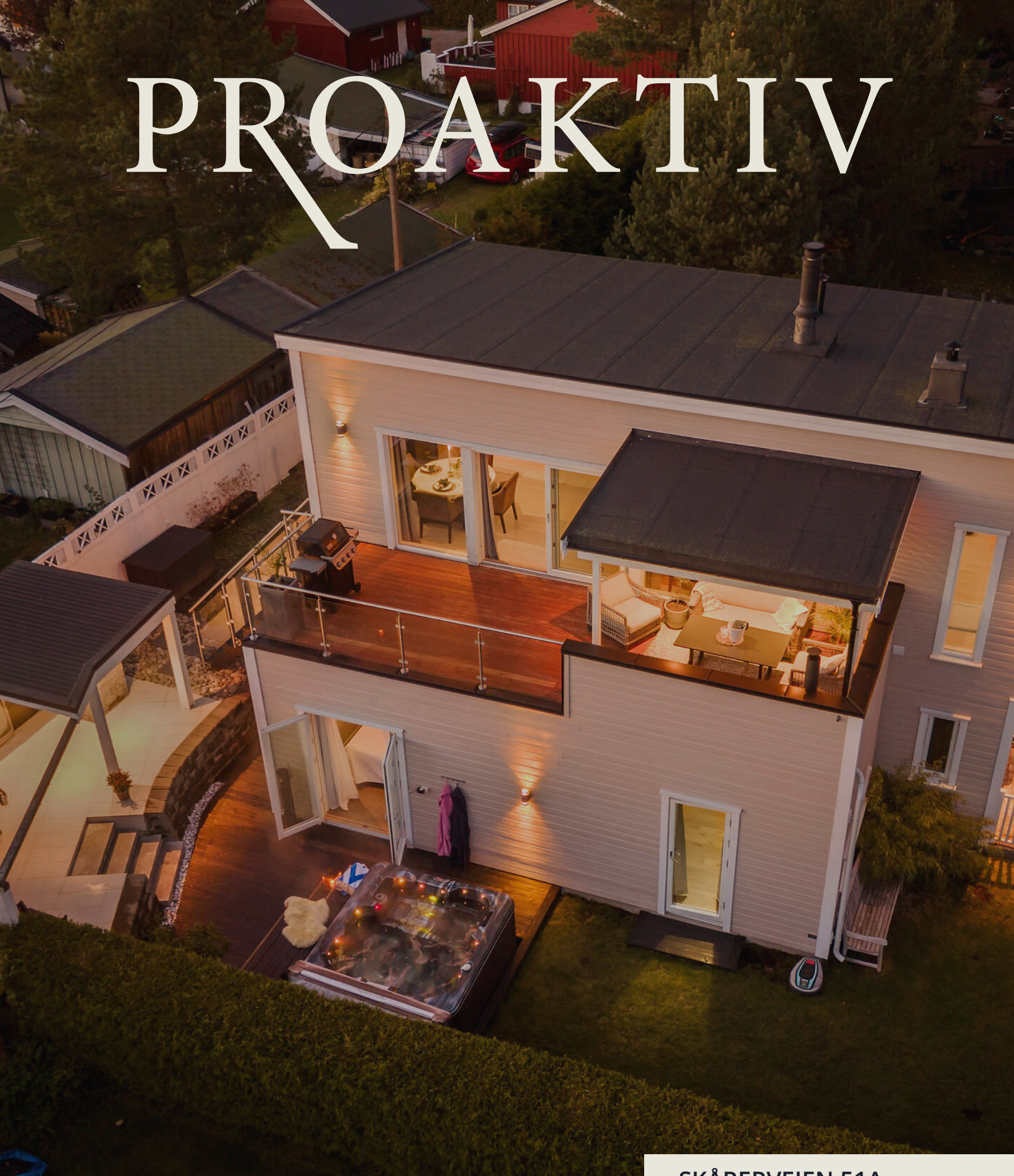


PROAKTIV



SKÅRERVEIEN 51A





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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skårerveien 51A, 1470
LØRENSKOG

Gnr./Bnr.: Gnr. 105, bnr. 28, snr 1 i
Lørenskog kommune

Prisantydning: 9.500.000,-

Omkostninger: 257.750,-

Totalpris: 9.757.750,-

Kommunale avgifter: 7.026,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 4/3

BRA: 154 m²

BRA-i: 140 m²

Garasje/Parkering: Seksjonen disponerer en parkeringsplass på fellesarealet. I tillegg parkering på egen gårdsplass med elbil-lader En gjesteparkeringsplass ved Skårerveien, nær postkassene.

Tomt: 376.3 m²

Energimerke: Energiklasse:B.

INNHold

2	5	8	38
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
44	48	54	120
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdagar

“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

SKÅRERVEIEN 51A

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!

Meget pen enebolig i funkisstil med takterrasse, utekjøkken & jacuzzi | 3 sov, 2 bad | Tilbaketrukket m/ gode solforhold

Velkommen til Skårerveien 51A - Moderne enebolig fra 2012 med god teknisk standard, funksjonell planløsning, luftig takhøyde og et nydelig uterom mange vil misunne dere! Tilbaketrukket og rolig. Boligen går over to plan og byr på tre soverom, to stilrene bad, eget vaskerom, romslig stue med ildsted, moderne kjøkken med kjøkkenøy og praktisk kontorplass.

Uteområdene er et stort høydepunkt med gode solforhold, takterrasse og skjermet markterrasse med utekjøkken, sittegruppe og jacuzzi. Pent opparbeidet hage med plen og skjermende hekk.

Parkeringsplass på fellesareal, samt parkering med lader på egen gårdsplass foran inngangsdøren.

Kort gange til skoler i alle trinn, Rådhusparken, Langvannet, buss og Lørenskog stasjon. Velkommen!

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.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
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!



KJENN

Kommune: Lørenskog / Område: På Kjenn med nydelig uterom!

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

Skårerveien 51A innehar en sentral beliggenhet på etterspurte Kjenn, tett på alle fasiliteter som gjør hverdagslogistikken litt enklere. I tillegg til fine turområder i nærheten så er det kort gangavstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, matbutikk, Lørenskog stasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter. Kjenn som område er meget attraktivt og består i all hovedsak av spredt villabebyggelse.

Boligen har svært kort gangavstand til Solheim barneskole med SFO, Kjenn ungdomsskole og Mailand videregående skole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver barneskole. Høyskolen i Akershus har beliggenhet på Kjeller, og tilbyr et variert tilbud av høyere utdanning. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skogveien Linje 120	1 min 0.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	16 min 1.5 km
Stovner Linje 4, 5	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 15.5 km

DAGLIGVARE

Joker Skårerveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Solheim	12 min

VARER/TJENESTER

Metro Senter	14 min
Boots apotek Lørenskog	14 min

SPORT

Kjennskogen balløkke Ballspill	6 min 0.6 km
Solheim skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
SATS Metro	15 min
Condis Lørenskog	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog rådhus	10 min
------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området har nærhet til lekeplass, Rolvsrud stadion, skøytebane, Kjennhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek m.m. De fleste barnefamiliene benytter lekestativene i skolegården på Solheim eller i Rådhusparken. Det er også kort gangavstand ned til Langvannet med en flott gangsti rundt vannet. Her er det også to badeplasser med enkel tilgang over broen fra Rådhusparken.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

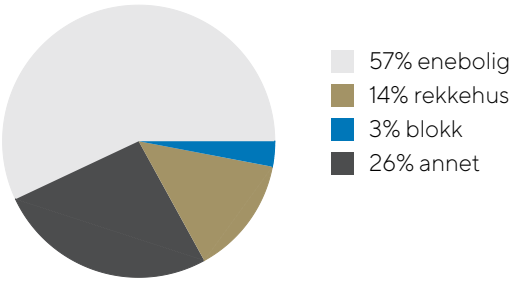
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Videre er det kort vei til Østmarka med turterreng, bade- og fiskevann, samt lysløyper, skiløyper m.m. Losby Gods og golfbane ligger kun en liten kjøretur unna.

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

Det er gode kollektivmuligheter i nærområdet. Fra boligen er det gangavstand til Lørenskog stasjon hvor det er Oslo takster på toget. Bussholdeplass "Skogveien" kun 1 min fra boligen. 10 minutter i sykkelavstand til Lørenskog stasjon. Tar du bilen kommer du deg til Lillestrøm på 8 minutter og Oslo på 12 minutter.

BOLIGMASSE



Skårerveien 51A har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Rema 1000, Kiwi og Coop Mega ligger en kort kjøretur unna, men den lokale Joker butikken ligger 5 min. spasetur fra eiendommen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Metro og Lørenskog Storsenter med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Metro Senteret er et toppmoderne kjøpesenter med 100 butikker og spisesteder. Her er det også gode parkeringsmuligheter, og bussterminalen ligger rett utenfor.

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.

SKOLER

Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	8 min 0.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 163 elever, 10 klasser	6 min 2.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	20 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	12 min 1.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.3 km

BARNEHAGER

Kjenn barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min 0.9 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	10 min 1 km
Solheim barnehage (1-5 år) 83 barn	16 min 1.5 km

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.

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



Bebyggelse

Området består i dag av både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

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.

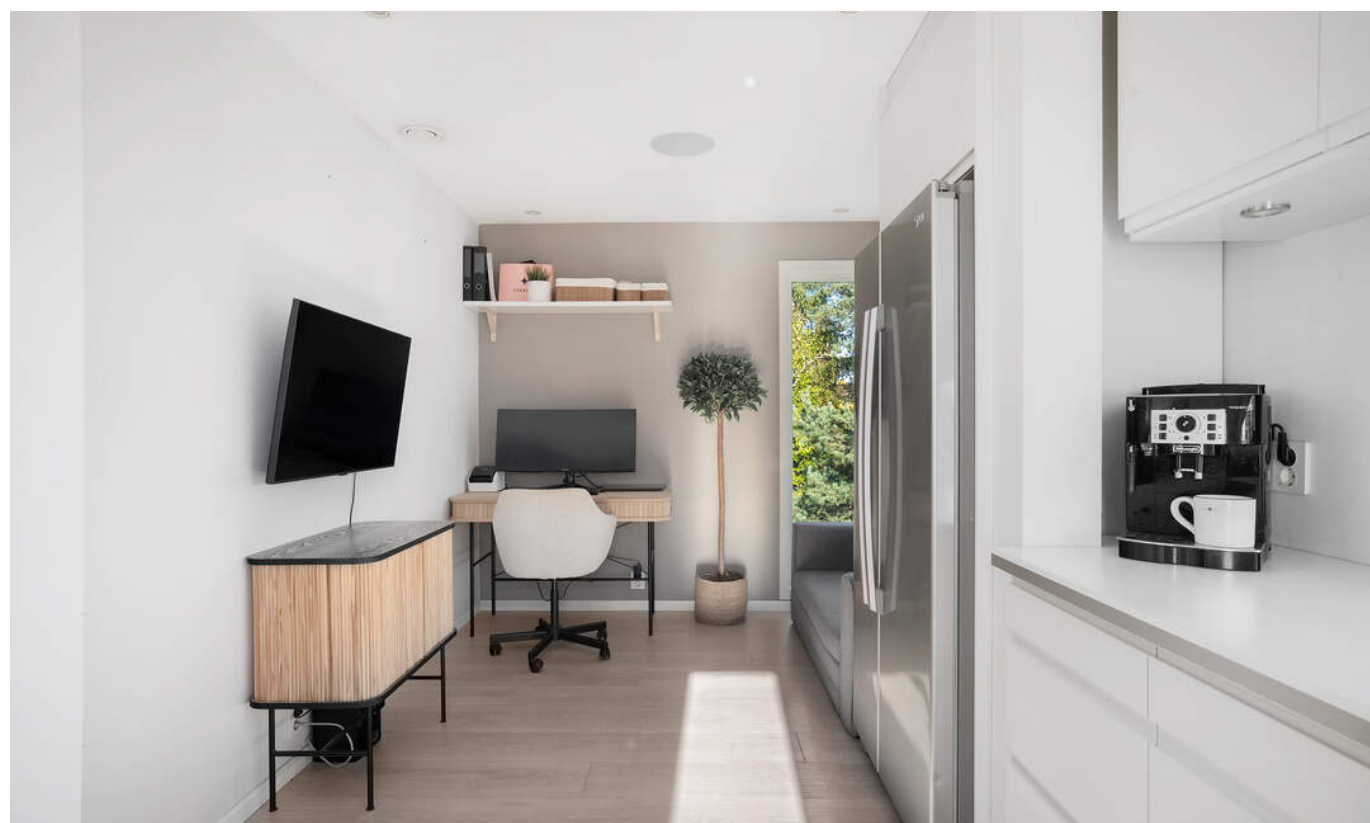
VELKOMMEN INN

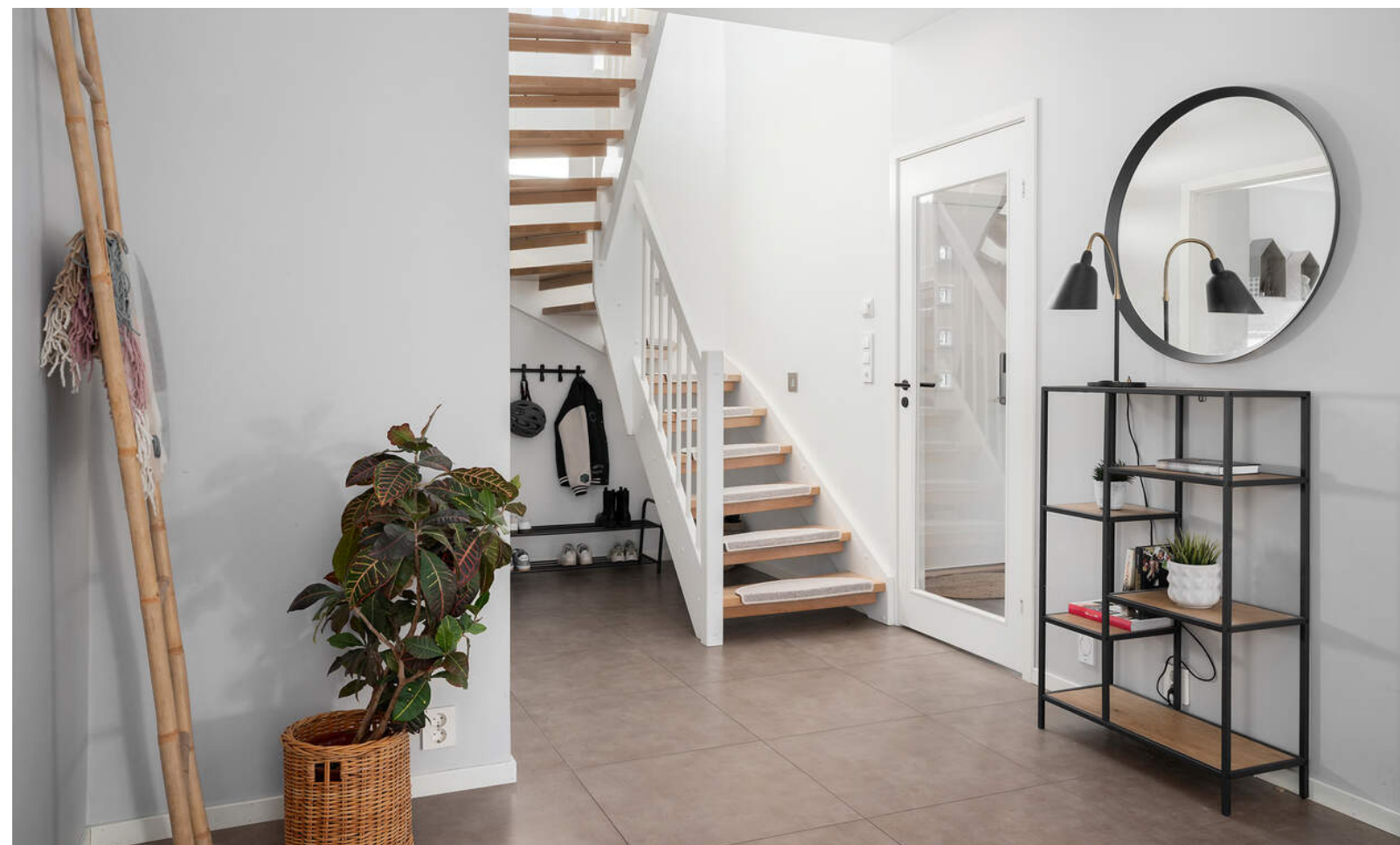




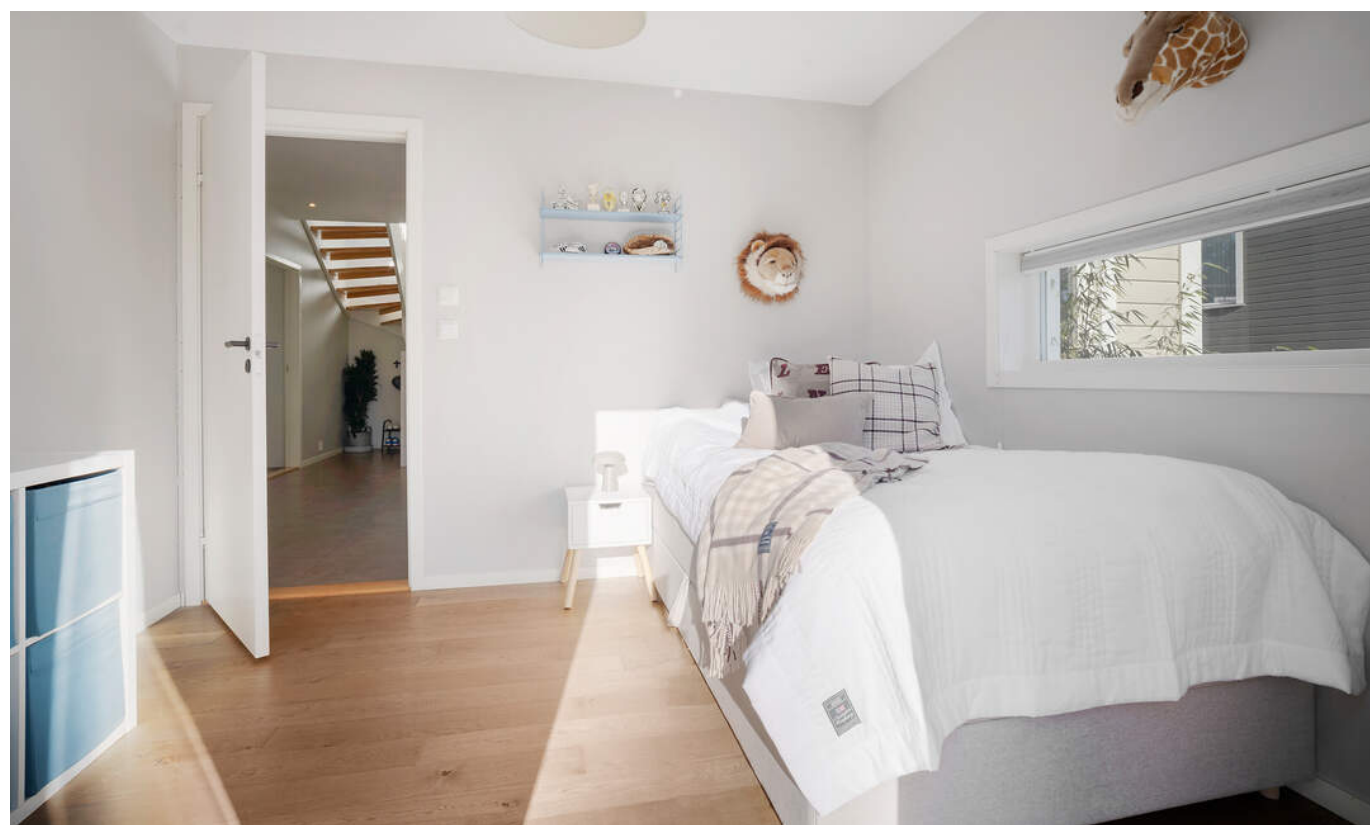










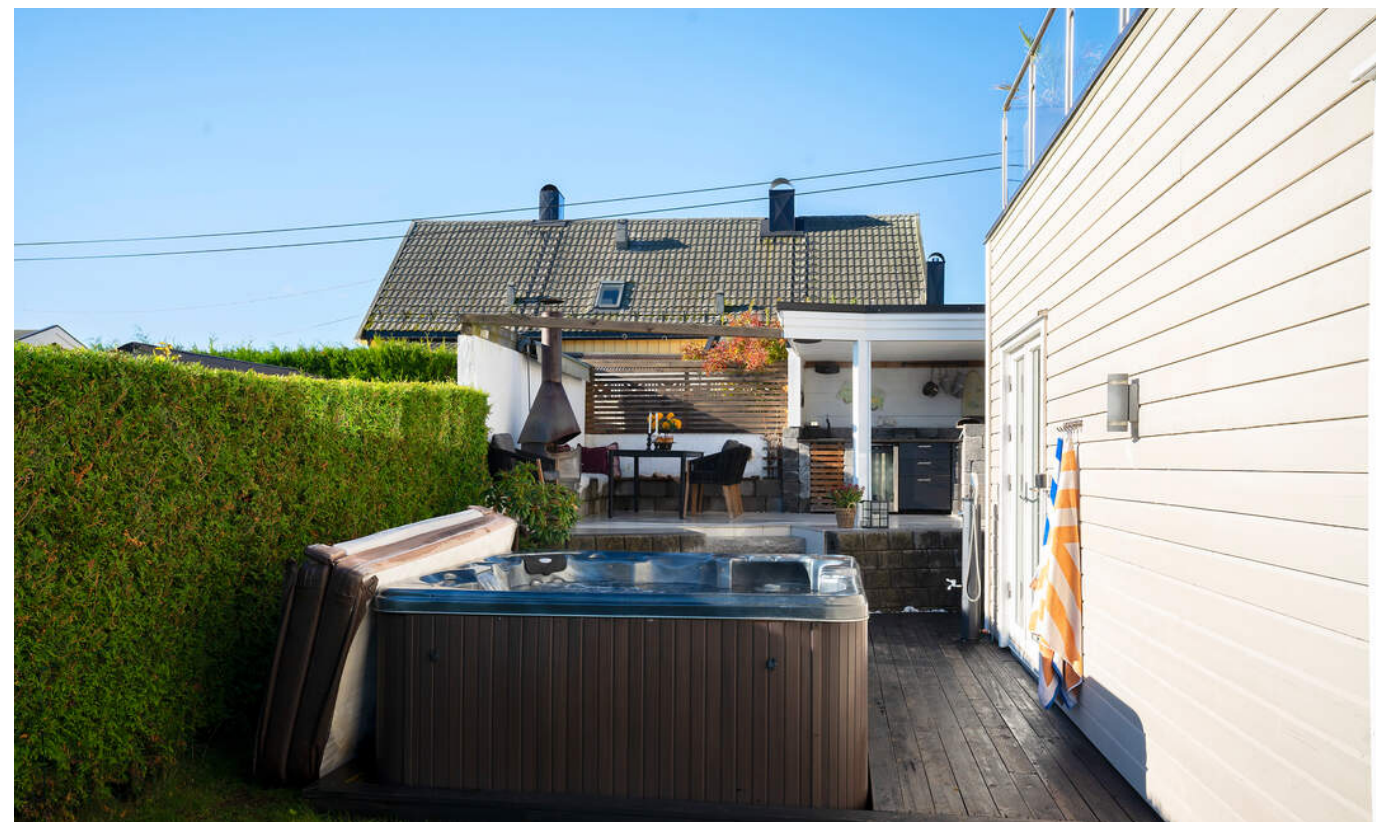






UTEOMRÅDET









PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Enebolig går over 2 plan.

1. etasje: Entré, gang m/trapp, vaskerom/teknisk rom, bod, bad og 3 soverom.

2. etasje: Bad, stue, kjøkken og kontor.

Én utvendig bod integrert i bygget samt en frittliggende bod.

Boligen har terrasse, markterasse samt pent opparbeidet hage.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 75 kvm

BRA-e: 14 kvm

Total BRA: 89 kvm

2. etasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 32 kvm

2. etasje: 23 kvm

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

Standard

Beskrivelse av rom i boligen:

1.ETASJE

Entré

Innbydende entré med flislagt gulv, lyse vegger og en stilfull spilevegg med knagger. Rommet har en romslig skyvedørsgarderober med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Fra entreen kommer man inn i en romslig hall med flislagt gulv, plass til møblement og adkomst til etasjens rom. Det er vannbåren gulvvarme i begge etasjer.

Soverom

Boligen har tre soverom i 1. etasje med lyse overflater og vinduer som gir godt med naturlig dagslys. Rommene har gode møbleringsmuligheter og kan innredes etter eget behov. Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement. Rommet har en praktisk skyvedørsgarderober som gir gode oppbevaringsmuligheter, samt direkte utgang til markterrassen. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Ett av disse har direkte utgang til hagen.

Bad

Romslig og pent flislagt bad med gulvvarme og lyse overflater. Badet har fliser i beige utførelse, mørk servantinnredning med skuffer, to servantboller og stort speil med belysning. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og regnfallsdusj samt innebygd boblebadekar.

Vaskerom/teknisk rom

Praktisk vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv og gulvvarme. Rommet er utstyrt med veggmontert vaskekar, veggskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her finnes også boligens tekniske installasjoner. Fra vaskerommet er det direkte adkomst til en av boligens boder.

2.ETASJE

Stue

Innbydende stue med en moderne fargepalett og gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til en romslig sofagruppe og øvrig møblement. Rommet er utstyrt med både ildsted og varmepumpe. I tilknytning til stuen ligger en hyggelig spise plass med store vindusflater og direkte utgang til en flott, romslig terrasse. Takterrassen har både en overbygget og en åpen del, med glassrekkverk som gir godt utsyn mot omgivelsene. Her er det god plass til utemøbler, og den overbygde delen gir god skjerming mot vær & vind. Fra terrassen fører en trapp ned til markterrassen og hagen.

Kjøkken

Pent og moderne Norema-kjøkken fra byggeåret med hvit innredning, glatte fronter og gode skap- og benkeflater. Kjøkkenet har laminatbenkeplate med planlimt kum i rustfritt stål, blandebatteri med uttrekksfunksjon og belysning under overskap. I 2022 ble det montert en praktisk kjøkkenøy fra IKEA med sorte, glatte fronter, spilevegg og benkeplate i høytrykkslaminat. Kjøkkenøya gir ekstra arbeidsplass og har integrert induksjonstopp. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Det er installert komfyrvakt og lekkasjesikring. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen.

I tilknytning til kjøkkenet er det en praktisk krok som i dag er innredet som hjemmekontor. Her er det plass til skrivebord og nødvendig kontorutstyr, en fin løsning for deg som ønsker en egen arbeidsplass i hjemmet. Opprinnelig var det tegnet inn et fjerde soverom her.

Bad

Stilrent bad med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og downlightsbelysning. Badet har en moderne, mørk servantinnredning med skuffer, bolleservant og rundt speil med integrert belysning. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd systerne og dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.

UTEOMRÅDER

Boligen har flotte og pent opparbeidede uteområder med flere hyggelige sitteplasser og gode solforhold. På bakkeplan er det en skjermet uteplass med flislagt dekke, overbygget sittegruppe og utekjøkken med gode benkeflater. Her er det også en utendørs peis og jacuzzi, samt en hage med plen og hekk som gir god skjerming.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i begge etasjer.

Ildsted i 2.etg.

Bergvarmepumpe samt luft til luft varmepumpe.

Det er lagt varmekabel i innkjørsel som strekker seg fra hovedveien og opp til fellesparkeringen. Kostnader fordeles likt mellom seksjonseiere og administreres av seksjon 2.

Info strømforbruk

Strømkostnader til fellesarealer fordeles likt mellom de tre seksjonene. Kostnadene beregnes ut fra faktisk strømforbruk og gjeldende strømpris, med fradrag for strømsøtte. I januar, februar og mars 2025 var det samlede strømforbruket til fellesarealene henholdsvis 2 500 kWh, 1 470 kWh og 836 kWh. Kostnaden per seksjon var kr 1 391 i januar, kr 830 i februar og kr 537 i mars, totalt kr 2 758 per seksjon for perioden. Kostnadene vil variere gjennom året avhengig av strømforbruk, strømpris og eventuell strømsøtte.

Info energiklasse

B

Modernisering og påkostninger

2013: Belegningsstein på gårs plass

2015: Utekjøkken og mur

2016: Utendørs Jacuzzi installert

2017: Ny frittstående sportsbod

2019: Nye LED spotter ute

2020: Nytt pergo laminatgulv i 2 etg.

2021: Lagd ny trapp fra terrasse og ned til utekjøkken (ikke søkt)

2022: Ny kjøkkenøy med platetopp med integrert vifte (ikke kullfilter)

2023: Malt huset utvendig

2024: Ny oppkjørsel oppgradert med ny vei, trapp, mur og kantstein i granitt, belysning, varmekabler og alé med 6 plommetrær og kryp tujær. - flere entreprenører

2024: Ny Elektrolux oppvaskmaskin

2025: Pusset opp hjemmekontor

2026: Beiset platting

2026: Ny integrert Whirlpool stekeovn

2026: Pusset opp vindfang med spiler og maling

2026: Div. innvendig maling, hoved-soverom, tak på bad i 1 etg, etc.

Parkering

Seksjonen disponerer en parkeringsplass på fellesarealet.

I tillegg parkering på egen gårsd plass med elbil-lader

Én gjesteparkeringsplass ved Skårerveien, nær postkassene.

Tomtestørrelse

376,30 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og hekk som skjermer uteområdene. Tomten har flere hyggelige uteplasser, med både terrasse og flislagte områder. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein og har gode parkeringsmuligheter. Eiendommen ligger tilbaketrukket i et etablert boligområde.

Felles innkjørsel for sameiet. Fellestomten består av asfaltert innkjørsel med varmekabler i kjørespor, beplantning, belysning og parkering.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Våtrom > 1. Etasje > vaskerom/teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Rommet benyttes i dag som vaskerom og vurderes derfor som våtrom. Det er ifølge selger ikke etablert membran på gulvet, og det er heller ikke registrert tilstrekkelig fall mot sluk.
KOMMENTAR: Som et kompenserende tiltak er det montert waterguard.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom > 1. Etasje > vaskerom/teknisk rom >Dokumentasjon for våtrom

Våtrom > 1. Etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluk er lokalisert i dusjonen. Det er registrert plastsluk med klemring, og synlig membran i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist i dusj til topp flis ved terskel. Den målte høydeforskjellen vurderes å tilfredsstill

dagens krav til høydeforskjell ved døråpning.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles

høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det er registrert membran/slukmansjett klemt under klemring i sluk.

Ved inspeksjon av sluket er det registrert det som fremstår som overlappende sjikt av membran-/slukmansjettmateriale.

Det ytterste sjiktet har stedvis oppsprekking, oppflising og løse partier. Under dette er det synlig et separat sjikt som tilsynelatende er ført ned i sluket og festet under klemringen.

De visuelle uregelmessighetene medfører usikkerhet omkring de ulike sjiktenes funksjon og den faktiske utførelsen av sluktilslutningen. Det er imidlertid ikke påvist synlig svikt i det primære tettesjiktet.

Det er fremlagt sjekkliste fra utførelsen av våtrommet i 2012, hvor kontroll av membran, slukmansjett og klemring er angitt som utført. Dokumentasjonen er tillagt vekt i den samlede tilstandsvurderingen. TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte visuelle uregelmessighetene ved sluktilslutningen og usikkerheten knyttet til de ulike sjiktenes funksjon. Det er ikke påvist synlig svikt i det som fremstår som det primære tettesjiktet. Fremlagt sjekkliste fra utførelsen i 2012 er tillagt vekt som dokumentasjon på gjennomført kontroll, men gir ikke grunnlag for å verifisere sluktilslutningens faktiske tetthet eller skjulte utførelse.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

Det er registrert ujevn legging av gulvflisene i dusjonen, med stedvise nivåforskjeller mellom enkelte fliser. Det er videre registrert noe vannansamling på gulvet og treg avrenning mot sluket. Dette indikerer lokale ujevnheter og mangelfulle fallforhold i deler av dusjonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluk er lokalisert i dusjonen.

Det er registrert plastsluk med klemring, og synlig membran i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring. Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist i dusj til topp flis ved terskel. Den målte høydeforskjellen vurderes å tilfredsstill

Det er registrert membran/slukmansjett klemt under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

Ved inspeksjon av sluket er det registrert noe ujevn utførelse av membran og slukmansjett ved tilslutningen til sluket. Membranen fremstår med stedvise overlappinger og ujevnheter rundt klemringen. Det er videre registrert skruer i

klemringen som fremstår som mulig uoriginale. Det er ikke dokumentert at skruene er i samsvar med slukprodusentens anvisninger. Det er fremlagt sjekkliste fra utførelsen av våtrommet i 2012, hvor kontroll av membran, slukmansjett og klemring er angitt som utført. Dokumentasjonen er tillagt vekt i den samlede tilstandsvurderingen, men bekrefter ikke hvilke skruer som er benyttet eller om disse er i samsvar med produsentens anvisninger. TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte ujevnhetene ved membranens tilslutning til sluket og usikkerheten knyttet til klemringens skruer. Fremlagt sjekkliste fra 2012 dokumenterer at kontroll av membran, slukmansjett og klemring er angitt som utført, men bekrefter ikke at de registrerte skruene er i samsvar med slukprodusentens monteringsanvisning. Det er ikke påvist synlig svikt i tettesjiktet, men sluktilslutningens utførelse og faktiske tetthet er ikke fullt ut verifisert.

Kjøkken > 2. Etasje > kjøkken > Overflater og innredning
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering. Det er registrert stedvise fukt- og svelleskader på innredningens fronter, skrog og benkeplate, samt mindre sprekker i benkeplaten. Skadene medfører lokale overflate- og materialforandringer.

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.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taket er utført som en svakt skrående takkonstruksjon, tekket med asfaltbasert takbelegg i baner med synlige skjøter. Takkonstruksjonen og taktekingen er fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål/sink og er fra byggeåret.

Vegger av bindingsverk med utvendig liggende malt tre-kledning.

Vinduer og terrassedører med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Skyvedør ut fra stue til terrasse.

2-fløyet terrassedør ut fra hovedsoverom til markterrasse.

Enkel terrassedør ut fra soverom til hage.

Entrédør med sentriske glassfelt samt sidefelt av glass fra byggeåret.

Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren. Fra stuen er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner, med gulv av impregnerte terrassebord. Rekkverket består dels av trekonstruksjoner med malt, liggende kledning og dels av glassfelt innfestet i metallkonstruksjoner. Deler av terrassen er ovoverbygget med tett tak og malt trepanel i himlingen. Det er montert innfelte downlights i himlingen, veggmonterte terrassevarmere og utvendig stikkontakt.

overbygget med tett tak og malt trepanel i himlingen. Det er montert innfelte downlights i himlingen, veggmonterte terrassevarmere og utvendig stikkontakt. Fra hovedsoverommet er det utgang til markterrasse oppført i trekonstruksjoner, med gulv av impregnerte terrassebord. Terrassen er beliggende langs boligens yttervegg og er delvis avgrenset av støttemur i betongblokker. Det er montert utvendig belysning og stikkontakt på vegg. På terrassen er det plassert et utvendig boblebad (jacuzzi), og det er etablert vannpost med dusj. Det er etablert en utvendig trapp med massive trinn av naturstein, antatt granitt. Trapp i trekonstruksjoner mellom boligens 1. etasje og 2. etasje.

Innvendig:

Gulv: 1. etasje: Fliser i entré, gang og bod. Ellers parkettgulv gjennom etasjen.

2. etasje: Laminatgulv gjennom etasjen.

Vegger: Slette, malte veggflater. Spilevegg i entré

Himlinger: Slette, malte himlingsflater med stedvis bruk av downlights.

Glatte, folierte innerdører.

Skyvedør mellom vaskerom og bod.

Dør mellom entré og gang har glassfelt.

Tekniske Installasjoner:

Det er montert ildsted i stue i boligens 2. etasje.

Isolert stålpipe opp over tak.

Vannførende rør i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør-system i plast, samt enkelte synlige kobberør på vaskerom. Vanninstallasjonene vurderes i hovedsak å være fra byggeåret. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert innfelt i vegg på vaskerom.

Fordelerskapet er utstyrt med overløp/lekkasjeavledning med avrenning til vaskerom, som har sluk. Boligens hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i vegg på vaskerommet. I samme innkassing er det installert vannmåler og magnetventil tilknyttet Waterguard lekkasjestopper.

Innkassingen er utført med våtromsplater og har tett bunn med fall ut mot vaskerommet. Det er etablert en spalte i underkant av inspeksjonsluken for synliggjøring og avledning av eventuelt lekkasjevann til vaskerommet.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

Ventilasjonsaggregat er plassert i bod ved vaskerom.

Avtrekk skjer via ventiler på bad, kjøkken og vaskerom.

Eneboligen har en varmesentral plassert i teknisk rom/vaskerom, bestående av bergvarmepumpe av typen CTA Optiheat og en kombinert varmtvannsbereder og akkumulator

tank av typen OSO Kombi EP 400.

Varmpumpen er tilknyttet energibrønn i fjell (bergvarme).

Varmesentralen utnytter varmeenergi fra grunnen og forsyner boligen med både varmt forbruksvann og varme til det vannbårne gulvvarmeanlegget.

OSO Kombi EP 400 har ifølge produktmerkingen et volum på

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1. etasje



PLANTEGNINGER

2. etasje



Notater

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

376,30 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og hekk som skjermer uteområdene. Tomten har flere hyggelige uteplasser, med både terrasse og flislagte områder. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein og har gode parkeringsmuligheter. Eiendommen ligger tilbaketrukket i et etablert boligområde.

Felles innkjørsel for sameiet. Fellestomten består av asfaltert innkjørsel med varmekabler i kjørespor, beplantning, belysning og parkering.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.946.187,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.784.748,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer for 2026:
Feie/tilsynsgebyr 653,00 kr
360 L Renovasjon 2 527,20 kr
Fastledd renovasjon 3 482,50 kr
Målerleie 364,00 kr
Sum: 7 026,70 kr

Prognosen kan avvike.
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 19 278,36 kr

Kommunale avgifter

7.026,- for 2026

Eiendomsskatt

6.550,- for 2026

Info eiendomsskatt

Beregnet eiendomsskatt: 6.550 kroner per år

Bunnfradrag: 100.000 kr
Skattesats: 1 promille
Slik har vi regnet: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år. Vi tar forbehold om feil.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

Diverse

Boligen er en del av Skårerveien 51 Sameiet, og har gårdsnummer 105 og bruksnummer 28 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.11.2012. Sameiet består av tre boligseksjoner (seksjon 1-3).

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligens observerte innvendige planløsning og rombruk fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene med unntak av 1 soverom ved kjøkkenet aldri ble etablert. Utløser ikke søknadsplikt. Frittstående bod på gårdsplassen og den utvendige trappen fra terrassen i boligens 2. etasje er ikke omsøkt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for at dette godkjennes i kommunen hvis kjøper ønsker å få dette godkjent.

Det foreligger ferdigattest for Skårerveien 51 A - gnr 105 bnr 28 - Hus 1, datert 31.10.2012. Det foreligger byggetillatelse for garasje til 4 biler på fellesområdet, datert 18.11.2024 Oppføring av garasjen er eventuelt noe som må gjøres i samråd med øvrige seksjonseiere.

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/105/28/1:
19.04.1978 - Dokumentnr: 2504 - Skjønn
Bestemmelse om veg
B 24 1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1980 - Dokumentnr: 5781 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:243
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1989 - Dokumentnr: 7937 - Erklæring/avtale
Kartforretning holdt 28.4.1989
Areal 2477,36 m 2
Overført fra: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2012 - Dokumentnr: 796852 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:105 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2012 - Dokumentnr: 923233 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/3

01.01.2020 - Dokumentnr: 257812 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:105 Bnr:28 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 166767 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:105 Bnr:28 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via 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

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

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feirvesen på eiendommen.
Dato siste feiing: 13.05.2020

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 500 000,00 (Prisantydning)

9 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
237 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

238 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
257 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 738 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 757 750,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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 budskjema 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.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Kelly Borgersen
Dan Borgersen

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 0,60 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 26 800, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 700, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 116 290
Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 245
Totalt kostnadsoverslag kr. 122 535
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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: Söderberg & 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.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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
22.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Skårerveien 51A, 1470 LØRENSKOG

24 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skårerveien 51A

Postadresse

Skårerveien 51A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi bygde boligen i 2012 og har bodd i den siden. Eneste eiere.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden den var ny i 2012. Eneste eiere.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 4911100

Informasjon om selger

Selger

Borgersen, Dan

Selger

Borgersen, Kristin Kelly

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Oppussing av bad i 2 etg.

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi fikk vegger på badet i 2 etg flislagt i 2024 (ikke dusjnisje), og byttet baderomsinnredning.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggkompaniet 123 AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Tiltak vask/teknisk rom

2.2.2

Årstall

2026

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert Waterguard og vannskadesikring av hovedinntak.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggermester Svane Hansen

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Skiftet deler av bekledning

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ved vedlikehold av boligen ble det oppdaget tørke og fukt i deler av ytterkledningen, vindusomramminger og enkelte hjørnekasser av boligen. Snekker ble engasjert for å utbedre forholdet, og de aktuelle delene av ytterkledningen, vindusom og hjørnebordene ble skiftet ut.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ellingsen Byggservice AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Strøm til bod

10.1.2

Årstall

2017

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Elektrisk arbeid med fremføring av strøm til uteboden er utført av elektroinstallatør.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
MJ Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Strøm til Jacuzzi

10.2.2

Årstall
2014

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av sikringsskap i bod i forbindelse med innstallering av utendørs jacuzzi. Elektrisk arbeid med fremføring av strøm til jacuzzi er utført av et familiemedlem som er elektroinstallatør.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
.

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2025

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av elbil lader.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
PSV Elektro AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Strøm til utekjøkken

10.4.2

Årstall
2014

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Elektrisk arbeid med fremføring av strøm til utekjøkken er utført av elektroinstallatør som er familiemedlem.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
.

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.5.1

Navn på arbeid
Div. EL arbeid



10.5.2

Årstall
2026

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert strøm til Waterguard og ny utekontakt til varmpumpe

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
MJ Elektro

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Service vannbåren varme anlegg

16.1.2

Årstall
2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Service av vannbåren varmpumpe



16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Martinsen og Brodahl AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid
Ny Toshiba varmepumpe

16.2.2

Årstall
2024

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny Toshiba RAS-35J2AVSG-ND1 Signatur/Polar 35 varmepumpe

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
ABK Quiller

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

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

27

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Ved bygging av bolig

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Det foreligger en godkjent byggesøknad på garasje med plass til 4 biler som ligger inn til Skårerveien 51B (nabohuset) hvor Skårerveien 51B har to plasser og Skårerveien 51 C har en plass og vi i Skårerveien 51 A, har en plass. Grunnarbeid er allerede utført. Ingen kontrakt på oppføring av garasje er tegnet, arbeid må evt utføres innen nov 2027, hvis ikke må ny søknad foreligge.

29

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

30

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

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Utvendig trapp og utekjøkken er satt opp i regi av eier, tiltaket er ikke søkt om til kommunen.
Sports/utebod er satt opp av byggkompaniet 123 AS, det er ikke sendt søknad til kommunen for disse arbeidene.

Tilleggsinformasjon vedlikehold av bolig:
2013: Belegningsstein på gårsplass
2015: Utekjøkken og mur
2016: utendørs Jacuzzi installert
2017: Ny frittstående sportsbod
2019: Nye LED spotter ute
2020: Nytt pergo laminatgulv i 2 etg.
2021: Lagd ny trapp fra terrasse og ned til utekjøkken (ikke søkt)



- 2022: Ny kjøkkenøy med platetopp med integrert vifte (ikke kullfilter)
- 2023: Malt huset utvendig
- 2024: Ny oppkjørsel oppgradert med ny vei, trapp, mur og kantstein i granitt, belysning, varmekabler og alé med 6 plommetrær og kryp tujaer. - flere entreprenører
- 2024: Ny Elektrolux oppvaskmaskin
- 2025: Pusset opp hjemmekontor
- 2026: Beiset plattning
- 2026: Ny integrert Whirlpool stekeovn
- 2026: Pusset opp vindfang med spiler og maling
- 2026: Div. innvendig maling, hoved-soverom, tak på bad i 1 etg, etc.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24668614

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kristin Kelly Dyrseth	2026-10-25	Dan Borgersen	2026-10-24
Identification		Identification	
 Kristin Kelly Dyrseth		 Dan Borgersen	



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 # gnr. 105, bnr. 28, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 19.10.2026

Rapportdato: 27.10.2026

Oppdragsnr.: 20891-26109

Eiendomsverdi ref nr: CU7198

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: André Svane Hansen



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986. Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse. Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater. Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring. Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging. Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig



André Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327



Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 2 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 3 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 4 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan.

Boligen har terrasse, markterrasse samt pent opparbeidet hage.

Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i boligen.
Pipeløp med tilknyttet ildsted i boligens 2. etasje.
Bergvarmepumpe samt luft til luft varmepumpe.
Sentralstøvsuger.

—

1. etasje:

Entré, gang m/trapp, vaskerom, bod, bad og 3 soverom.
Utgang fra hovedsoverom til markterrasse.
Utgang fra soverom til hage.

Vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv og gulvvarme fra byggeåret innredet med:
Veggmontert vaskekar med ett-greps blandebatteri.
Veggskap.
Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeåret innredet med:
To servantboller montert på flislagt benkeplate over vegghengte servantskap med skuffer.
Speil på vegg med overliggende lysarmatur.
Høyskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Innbygget boblekar med flislagt front.
Veggmontert toalett med innbygd systerne.

—

2. etasje:

Bad, stue, kjøkken og kontor.
Utgang fra stue til terrasse.

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeåret innredet med:
Servantseksjon med heldekkende benk og bolleservant.
Speil på vegg med integrert lys.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Veggmontert toalett med innbygd systerne.

—

Én utvendig bod integrert i bygget samt en frittliggende bod.

Biloppstillingsplass på gårdsplass med ladepunkt for EL-bil.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger stemplet 30.06.2010.
Boligens observerte innvendige planløsning og rombruk fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.
Vurderingen omfatter ikke en byggesaksmessig kontroll av senere utførte utvendige tiltak.

Det foreligger ferdigattest for Skårerveien 51 A - gnr 105 bnr 28 - Hus 1, datert 31.10.2012.

—

Selger opplyser at den frittstående boden på gårdsplassen og den utvendige trappen fra terrassen i boligens 2. etasje ikke er omsøkt hos kommunen.

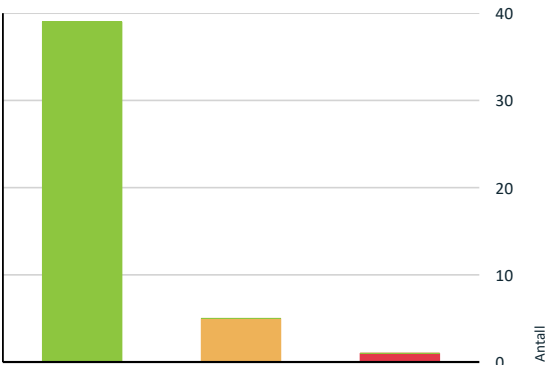
Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for

de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygnings sakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

—

- I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 6 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > vaskerom/teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > vaskerom/teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

[Gå til side](#)

Avvik:
Særskilt dokumentasjon på radonsikringens utførelse er ikke fremlagt.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 7 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2012

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som en svakt skrående takkonstruksjon, teknet med asfaltbasert takbelegg i baner med synlige skjøter. Takkonstruksjonen og taktekingen er fra byggeåret.

Taket er besiktiget fra taket.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål/sink og er fra byggeåret.

Det er ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet alders- og bruksslitasje. De synlige delene fremstår uten vesentlige skader eller mangler.

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder og observerte forhold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har en svakt skrående, lukket takkonstruksjon med innvendig himling. Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.

Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsstidspunktet.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk med utvendig liggende malt tre-kledning.

Ytterveggene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 8 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Skjult konstruksjonsoppbygning, isolasjon samt luft- og fuktsperrer er ikke kontrollert.

Det er registrert enkelte mindre alders- og bruksrelaterte merker i ytterkledningen, herunder stedvis oppsprekking i treverk, mindre malingsavskalling og overflateslitasje, særlig ved hjørner og utsatte detaljer. Forholdene vurderes som begrensede og innenfor det som kan forventes ut fra alder og normal værpåvirkning. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering. Ordinært vedlikehold må påregnes.

Vinduer og terrassedører

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2012. Skyvedør ut fra stue til terrasse. 2-fløyet terrassedør ut fra hovedsoverom til markterrasse. Enkel terrassedør ut fra soverom til hage.

Isolerglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes og terrassedørenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringsstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Ytterdør

Beskrivelse

Entrédør med sentriske glassfelt samt sidefelt av glass fra byggeåret. Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Terrasse

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner, med gulv av impregnerte terrassebord. Rekkverket består dels av trekonstruksjoner med malt, liggende kledning og dels av glassfelt innfestet i metallkonstruksjoner.

Deler av terrassen er overbygget med tett tak og malt trepanel i himlingen. Det er montert innfelte downlights i himlingen, veggmonterte terrassevarmere og utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 101 cm ved befaringsstidspunktet. Balkongens høydeforskjell mot terreng vurderes å være under 10 m, og målt rekkverkshøyde tilfredsstiller dermed dagens krav til høyde.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Terrassen har normal bruksslitasje med stedvis overflateslitasje og misfarging av terrassebordene, vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de synlige og tilgjengelige delene på befaringsstidspunktet.

Tilstandsgraden er fastsatt etter en samlet vurdering av alder, utførelse og synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og fundamentering er ikke kontrollert.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 9 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Markterrasse

Beskrivelse

Fra hovedsoverommet er det utgang til markterrasse oppført i trekonstruksjoner, med gulv av impregnerte terrassebord. Terrassen er beliggende langs boligens yttervegg og er delvis avgrenset av støttemur i betongblokker. Det er montert utvendig belysning og stikkontakt på vegg. På terrassen er det plassert et utvendig boblebad (jacuzzi), og det er etablert vannpost med dusj.

Bemerkning: Det er registrert enkelte mindre skjevheter i terrassegulvet, herunder stedvis helning mot boligens yttervegg. Terrasegulvet består av bord med åpne spalter. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader ved de tilgjengelige tilslutningene mot bygningen. Forholdet vurderes som et mindre avvik, men avrenningsforholdene bør følges opp ved vedlikehold.

Utover dette framstår terrassen med normal bruksslitasje, herunder stedvis overflateslitasje og misfarging av terrassebordene, vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de synlige og tilgjengelige delene på befaringsstidspunktet.

Tilstandsgraden er fastsatt etter en samlet vurdering av alder, utførelse og synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og fundamentering er ikke kontrollert.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp med massive trinn av naturstein, antatt granitt. Trappen forbinder utearealer på ulike nivåer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Manglende rekkverk medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall og personskaade, særlig ved glatt eller vått underlag.
- Tiltak: Det anbefales å montere rekkverk for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen. Rekkverket bør utformes og monteres med tilfredsstillende høyde, stabilitet og innfesting.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje:
Fliser i entré, gang og bod.
Ellers parkettgulv gjennom etasjen.

2. etasje:
Laminatgulv gjennom etasjen.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Bemerkning: Det ble registrert noen bruksmerker og mindre hakk på gulvoverflater. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og vurderes ikke å ha vesentlig betydning for gulvets funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringsstidspunktet.

Overflater på bad og vaskerom er vurdert separat under egne punkt.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 10 av 35

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Slette, malte veggflater.
Spilevegg i entré

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater med stedvis bruk av downlights.

Himlingshøyde er målt til ca:
1. etasje - 2,59 m
2. etasje - 2,38-2,90 m (skråtak)

Overflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Stedvise riper, merker, mindre kosmetiske skader samt spiker- og skruer hull kan forekomme. Det kan også forekomme mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter som følge av normale bevegelser i materialer og konstruksjoner.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater på bad og vaskerom er vurdert separat under egne punkt.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er ifølge opplysninger fra selger oppført med radonsperre.
Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon som viser radonsikringens konkrete utførelse.

Vurdering av avvik:

- Avvik:
Særskilt dokumentasjon på radonsikringens utførelse er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Radonsikringens konkrete utførelse kan ikke verifiseres på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon. Faktisk radonnivå i boligen kan ikke fastslås uten måling.
- Tiltak:
Dokumentasjon på utført radonsikring kan søkes fremskaffet. Dersom det ønskes nærmere avklaring av faktisk radonnivå i boligen, kan det gjennomføres radonmåling.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert ildsted i stue i boligens 2. etasje.
Isolert stålpipeline opp over tak.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner mellom boligens 1. etasje og 2. etasje.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder.
Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.
Skyvedør mellom vaskerom og bod.
Dør mellom entré og gang har glassfelt.

Det er registrert noen bruksmerker på dører, karmer og omramming.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TO 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller registrert noen form for skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv og gulvvarme fra byggeåret.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befarung. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Slette, malte veggflater.
Slette, malte himlingsflater.

Bemerkning:

Det er registrert enkelte skruehull og mindre merker i veggflatene etter tidligere innfestinger. Forholdene er av kosmetisk karakter og vurderes som normal bruksslitasje, uten betydning for veggens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befarings tidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.
Det er montert sokkelfliser langs veggene.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 13 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk er lokalisert sentrisk på gulvet.
Det er registrert plastsluk med klemring, ingen synlig membran i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befarung.

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist (hovedsluk) til topp flis ved terskel.

Den målte høydeforskjellen tilfredsstiller ikke dagens krav til høydeforskjell ved døråpning.
I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Selger opplyser at det ved oppføringen av boligen ble valgt å ikke etablere membran på gulvet, ettersom rommet opprinnelig var planlagt som teknisk rom. Rommet er oppført med gulvkonstruksjon direkte mot grunnen.

Opplysning:

Det er plassert trådløse lekkasjesensorer på vaskerommet, tilknyttet Waterguard lekkasjestopper med magnetventil montert ved boligens hovedvanninntak. Systemet er etablert som et kompenserende sikringstiltak, ettersom rommet mangler membran og har mangelfulle fallforhold mot sluk. Ved registrering av vannlekkasje skal systemet automatisk stenge vanntilførselen. Løsningen kan begrense omfanget av eventuelle lekkasjer, men erstatter ikke et vanntett gulv med tilfredsstillende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Rommet benyttes i dag som vaskerom og vurderes derfor som våtrom.
- Det er ifølge selger ikke etablert membran på gulvet, og det er heller ikke registrert tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Manglende membran og fall mot sluk innebærer at eventuelt lekkasjevann kan bli liggende på gulvet eller trenge ned i konstruksjonen, fremfor å ledes til sluket. Ettersom gulvet er etablert direkte mot grunnen, er risikoen for lekkasjeskader på underliggende etasjer begrenset. Dette utelukker imidlertid ikke fuktpåvirkning av gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.
- Tiltak:
Rommet benyttes som vaskerom og fremstår som funksjonelt ved dagens bruk, men har ifølge selger ikke etablert vanntett sjikt på gulvet. Det er i tillegg registrert mangelfulle fallforhold mot sluk. Rommet har dermed ikke en vanntett gulvløsning som forventes i et våtrom, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

For å oppnå en tilfredsstillende våtromsløsning må gulvet utbedres med egnet tettesjikt, vanntette tilslutninger mot sluk og tilstøtende konstruksjoner samt tilfredsstillende fall mot sluk. Utbedringen bør inngå ved fremtidig renovring. Inntil dette er gjennomført, bør vannbelastningen begrenses, og det bør utvises særlig aktsomhet ved bruk av rommet.

Kostnadsestimat:

Kostnadsestimatet omfatter nødvendige arbeider for å etablere en tilfredsstillende vanntett gulvløsning i vaskerommet. Dette innebærer fjerning av eksisterende gulvfliser, oppbygging av fall mot sluk, etablering av membran og reetablering av flislagt gulv.

Estimatet er sjablongmessig og forutsetter at det ikke avdekkes ytterligere skader eller behov for omfattende utbedringer av underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 14 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Vaskerommet er innredet med:
Veggmontert vaskekar med ett-greps blandebatteri.
Veggskap.
Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringsstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk via inspeksjonsluke til stoppekran på vaskerommet. Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeåret.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fukttinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 15 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt sjekkliste for utførelse og kontroll av våtrom, datert august 2012. Dokumentasjonen omfatter kontrollpunkter knyttet til underlag, fallforhold mot sluk, påstøp, varmekabler, slukmansjett og klemring, priming, membranarbeider og flislegging. Det er oppgitt bruk av PCI Lastogum membran på gulv og vegger, samt PCI flislim. Kontrollpunktene er i hovedsak avkrysset som utført, med registrerte kontrolldatoer i perioden 06.08.2012–28.08.2012.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Slette, malte himlingsflater med downlights.

Himlingshøyde målt til ca. 2,57 m.

Det er registrert noe urene og ujevne fuger samt enkelte riss i fugene. Forholdene vurderes å være av kosmetisk og estetisk karakter, uten påvist betydning for overflatenes funksjon på befaringsstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringsstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fallforhold i dusjonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Det ble observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Testen er en overordnet funksjonskontroll og innebærer ikke måling av fall eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjonen.

Det er registrert plastsluk med klemring, og synlig membran i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 16 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist i dusj til topp flis ved terskel.

Den målte høydeforskjellen vurderes å tilfredsstille dagens krav til høydeforskjell ved døråpning. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det er registrert membran/slukmansjett klemt under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av sluket er det registrert det som fremstår som overlappende sjikt av membran-/slukmansjettmateriale. Det ytterste sjiktet har stedvis oppsprekking, oppflising og løse partier. Under dette er det synlig et separat sjikt som tilsynelatende er ført ned i sluket og festet under klemringen.

De visuelle uregelmessighetene medfører usikkerhet omkring de ulike sjiktene funksjon og den faktiske utførelsen av sluktilslutningen. Det er imidlertid ikke påvist synlig svikt i det primære tettesjiktet.

Det er fremlagt sjekkliste fra utførelsen av våtrommet i 2012, hvor kontroll av membran, slukmansjett og klemring er angitt som utført. Dokumentasjonen er tillagt vekt i den samlede tilstandsvurderingen.

TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte visuelle uregelmessighetene ved sluktilslutningen og usikkerheten knyttet til de ulike sjiktene funksjon. Det er ikke påvist synlig svikt i det som fremstår som det primære tettesjiktet. Fremlagt sjekkliste fra utførelsen i 2012 er tillagt vekt som dokumentasjon på gjennomført kontroll, men gir ikke grunnlag for å verifisere sluktilslutningens faktiske tetthet eller skjulte utførelse.

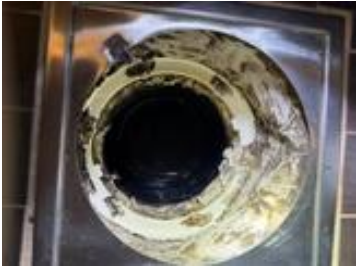
Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

De registrerte uregelmessighetene medfører usikkerhet knyttet til sluktilslutningens utførelse og fremtidige tetthet. Selv om det ikke er påvist svikt i det primære tettesjiktet, kan eventuelle svakheter i tilslutningen over tid medføre risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner. Fremlagt dokumentasjon reduserer usikkerheten, men bekrefter ikke sluktilslutningens faktiske tetthet.

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av sluktilslutningen utført av kvalifisert fagperson for å avklare de ulike sjiktene funksjon og vurdere behovet for eventuelle utbedringer. Løse og oppsprukne partier bør ikke fjernes eller bearbeides før det er avklart hvilken funksjon de har. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes på bakgrunn av kontrollen. Det er ikke grunnlag for å konkludere med behov for utskifting av sluk eller membran ut fra de registrerte forholdene alene.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
To servantboller montert på flislagt benkeplate over vegghengte servantskap med skuffer.
Speil på vegg med overliggende lysarmatur.
Høyskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Innbygget boblekar med flislagt front.
Veggmontert toalett med innbygd susterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 17 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd susterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Bemerkning:

Det er registrert mindre avskalling på flis på servantbenken. Forholdet fremstår som lokal skade av kosmetisk karakter, uten påvist betydning for benkens funksjon.

Ellers viser innredning normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringsstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeåret.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 18 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt sjekkliste for utførelse og kontroll av våtrom, datert august 2012. Dokumentasjonen omfatter kontrollpunkter knyttet til underlag, fallforhold mot sluk, påstøp, varmekabler, slukmansjett og klemring, priming, membranarbeider og flislegging. Det er oppgitt bruk av PCI Lastogum membran på gulv og vegger, samt PCI flislim. Kontrollpunktene er i hovedsak avkrysset som utført, med registrerte kontrolldatoer i perioden 06.08.2012–28.08.2012.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights.

Himlingshøyde målt til ca. 2,32 m.

Selger opplyser at veggflatene utenfor dusjhjørnet ble overflateoppusset med nye fliser i 2024. Arbeidet er opplyst å være av overflatemessig karakter.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fallforhold i dusjonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Det ble observert at vann ikke rant tilfredsstillende mot sluk.

Testen er en overordnet funksjonskontroll og innebærer ikke måling av fall eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert ujevn legging av gulvflisene i dusjonen, med stedvise nivåforskjeller mellom enkelte fliser. Det er videre registrert noe vannansamling på gulvet og treg avrenning mot sluket. Dette indikerer lokale ujevnheter og mangelfulle fallforhold i deler av dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Ujevnheter og stedvis mangelfulle fallforhold medfører at noe vann blir liggende på gulvet fremfor å renne direkte mot sluket. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflatene og medføre behov for noe ekstra rengjøring og vedlikehold.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 19 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring av lokale ujevnheter og fallforhold for å bedre avrenningen mot sluket. Inntil eventuelle tiltak utføres, bør vannansamlinger fjernes etter bruk for å begrense fuktbelastningen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjonen.
Det er registrert plastsluk med klemring, og synlig membran i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist i dusj til topp flis ved terskel.

Den målte høydeforskjellen vurderes å tilfredsstillende dagens krav til høydeforskjell ved døråpning.
I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det er registrert membran/slukmansjett klemt under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av sluket er det registrert noe ujevn utførelse av membran og slukmansjett ved tilslutningen til sluket. Membranen fremstår med stedvise overlappinger og ujevnheter rundt klemringen. Det er videre registrert skruer i klemringen som fremstår som mulig uoriginale. Det er ikke dokumentert at skruene er i samsvar med slukprodusentens anvisninger.

Det er fremlagt sjekkliste fra utførelsen av våtrommet i 2012, hvor kontroll av membran, slukmansjett og klemring er angitt som utført. Dokumentasjonen er tillagt vekt i den samlede tilstandsvurderingen, men bekrefter ikke hvilke skruer som er benyttet eller om disse er i samsvar med produsentens anvisninger.

TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte ujevnhetene ved membranens tilslutning til sluket og usikkerheten knyttet til klemringens skruer. Fremlagt sjekkliste fra 2012 dokumenterer at kontroll av membran, slukmansjett og klemring er angitt som utført, men bekrefter ikke at de registrerte skruene er i samsvar med slukprodusentens monteringsanvisning. Det er ikke påvist synlig svikt i tettesjiktet, men sluktilslutningens utførelse og faktiske tetthet er ikke fullt ut verifisert.

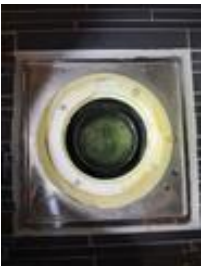
Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Ujevnheter ved membranens tilslutning til sluket og usikkerhet omkring klemringens skruer medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og fremtidig tetthet. Dersom tilslutningen ikke er korrekt utført, kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner. Det er ikke påvist synlig svikt i tettesjiktet, og fremlagt dokumentasjon bidrar til å redusere usikkerheten.

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av sluktilslutningen utført av kvalifisert fagperson, herunder avklaring av om klemringens skruer er i samsvar med slukprodusentens anvisninger. Eventuelle avvik bør utbedres dersom kontrollen avdekker behov for dette. Det vurderes ikke å være grunnlag for omfattende utbedringer eller utskifting av membran og sluk basert på de registrerte forholdene alene.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 20 av 35

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med heldekkende benk og bolleservant.
Speil på vegg med integrert lys.
Dusjhjørne med glassdører og termostattstyrt regnfallsdusj.
Veggmontert toalett med innbygd systerne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd systerne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Innredningen viser normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befarings tidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kontor). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 21 av 35

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkken fra byggeåret.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål og blandebatteri med uttrekksfunksjon.
Belysning under overskap.

Ny kjøkkenøy (IKEA) ble montert i 2022.
Sorte, glatte fronter, spilevegg i bakkant og benkeplate av høytrykkslaminat.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin samt frittstående side-by-side kjøle-/frysenskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og omfatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av tilgjengelige overflater og kjøkkeninnredningen på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis fukt- og svelleskader på innredningens fronter, skrog og benkeplate, samt mindre sprekker i benkeplaten. Skadene medfører lokale overflate- og materialforandringer.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Registrerte fukt- og svelleskader samt mindre sprekker medfører lokale kosmetiske og materialmessige svekkelser. Skadene kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktbelastning, men har i hovedsak betydning for innredningens utseende og forventede levetid.

- Tiltak:

Det anbefales å begrense videre fuktbelastning og vurdere lokal utbedring eller utskifting av skadede deler ved behov. Forholdet kan følges opp gjennom normalt vedlikehold.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er integrert i platetoppen, med avtrekk ført via kanal til avkast gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 22 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannførende rør i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør-system i plast, samt enkelte synlige kobberør på vaskerom. Vanninstallasjonene vurderes i hovedsak å være fra byggeåret.

Fordeleskap for rør-i-rør-systemet er plassert innfelt i vegg på vaskerom. Fordeleskapet er utstyrt med overløp/lekkasjeavledning med avrenning til vaskerom, som har sluk.

Boligens hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i vegg på vaskerommet. I samme innkassing er det installert vannmåler og magnetventil tilknyttet Waterguard lekkasjestopper.

Innkassingen er utført med våtromsplater og har tett bunn med fall ut mot vaskerommet. Det er etablert en spalte i underkant av inspeksjonsluken for synliggjøring og avledning av eventuelt lekkasjevann til vaskerommet.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll av de installasjonene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Ventilasjonsaggregat er plassert i bod ved vaskerom.

Avtrekk skjer via ventiler på bad, kjøkken og vaskerom.

Ventilasjonsanlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbyte i henhold til produsentens anbefalinger.

Ventilasjonsløsningen fremstår som tidsriktig for bygningens oppføringsperiode. Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og øvrige komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport



Varmesentral – bergvarmepumpe og varmtvannsbereder

Beskrivelse

Eneboligen har en varmesentral plassert i teknisk rom/vaskerom, bestående av bergvarmepumpe av typen CTA Optiheat og en kombinert varmtvannsbereder og akkumulatortank av typen OSO Kombi EP 400.

Varmepumpen er tilknyttet energibrønn i fjell (bergvarme). Varmesentralen utnytter varmeenergi fra grunnen og forsyner boligen med både varmt forbruksvann og varme til det vannbårne gulvvarmeanlegget.

OSO Kombi EP 400 har ifølge produktmerkingen et volum på 287/93 liter og er produsert i 2012. Berederen har elektriske varmeelementer for oppvarming og tilleggsvarme. Det er videre montert ekspansjonskar, synlige kobberør og tilhørende tekniske installasjoner.

Installasjonen er fra boligens byggeår. Selger opplyser at varmesentralen er i normal drift og fungerer som tiltenkt.

Varmesentralens tekniske funksjon, kapasitet og innvendige tilstand er ikke kontrollert. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon, produktmerking og opplysninger fra selger.



Varmepumpe - Luft til luft

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue fra Toshiba. Selger opplyser at varmepumpen ble montert i 2022.

Innedel er plassert på vegg i stue, og utedel/motorenhet er montert på markterasse. Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport



TO 1 Vannbåren varme (gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har soneregulert, vannbåren gulvvarme.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje.
Anlegget er originalt fra byggeåret.

Fordeleskap for gulvvarmeanlegget er plassert innfelt i vegg på vaskerom.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Anleggets funksjon, varmeeffekt, innregulering, tetthet, skjulte rørføringer og komponenter er ikke teknisk kontrollert.

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å vurdere ved visuell befaring.



TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade ved biloppstillingsplass.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befarings tidspunktet.

Elektrisk anlegg

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er lokalisert i bod innenfor vaskerom.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
17 fordelingskurser.
Hovedsikring/overlastvern på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.
Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.
- Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarsler i boligen.
Det ble registrert brannsløkkeutstyr i boligen.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:- Det må være minst én detektor per etasje.- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke brantilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betongsåle støpt mot byggegrunn.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført støttemur av stablede betongblokker i forbindelse med terrengopparbeidelsen på eiendommen.
Murene fungerer som terrengstøtte for skrånende terreng, og er etablert i tilknytning til utvendige gangarealer.

1 TO 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert at terreng rundt boligen har fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik:
Særskilt dokumentasjon på radonsikringens utførelse er ikke fremlagt.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 27 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Manglende rekkverk medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall og personskade, særlig ved glatt eller vått underlag.
- Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen. Rekkverket bør utformes og monteres med tilfredsstillende høyde, stabilitet og innfesting.
- Konsekvens:
Radonsikringens konkrete utførelse kan ikke verifiseres på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon. Faktisk radonnivå i boligen kan ikke fastslås uten måling.
- Tiltak:
Dokumentasjon på utført radonsikring kan forsøkes fremskaffet. Dersom det ønskes nærmere avklaring av faktisk radonnivå i boligen, kan det gjennomføres radonmåling.
- Konsekvens:
Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om de elektriske arbeidene er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil ved anlegget.
- Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring kan fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere kontroll av de aktuelle elektriske arbeidene av kvalifisert fagperson.

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 28 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

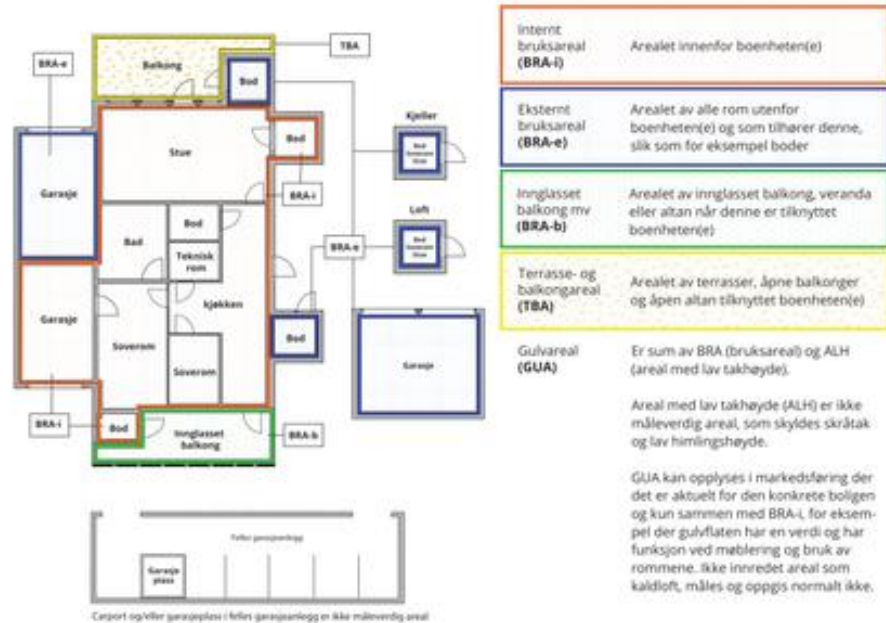
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 29 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75	6		81	32
2. Etasje	65			65	23
Frittstående bod		8		8	
SUM	140	14			
SUM BRA	154				55

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, vaskerom/teknisk rom, bod, bad, 3 soverom	Bod	
2. Etasje	Bad, stue, kjøkken, kontor		
Frittstående bod		Bod	

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20891-26109

Befaringsdato: 19.10.2026

Side: 30 av 35

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Kommentar

1. etasje (BRA-i):
Entré, gang, vaskerom, bod, bad, 3 soverom målt til ca. 74,7 m².
Utgang fra hovedsoverom til markterrasse målt til ca. 31,7 m².
Utgang fra soverom til hage.

2. etasje (BRA-i):
Bad, stue, kjøkken, kontor målt til ca. 64,8 m².
Utgang fra stue til terrasse målt til ca. 22,8 m².

1. etasje (BRA-e):
Én bod integrert i boligens bygningskropp med egen adkomst fra utsiden målt til ca. 5,6 m².
På tomten er det også én frittstående bod målt til ca. 7,6 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende målereglar (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingenjør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger stemplet 30.06.2010.
Boligens observerte innvendige planløsning og rombruk fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.
Vurderingen omfatter ikke en byggesaksmessig kontroll av senere utførte utvendige tiltak.

Det foreligger ferdigattest for Skårerveien 51 A - gnr 105 bnr 28 - Hus 1, datert 31.10.2012.

Selger opplyser at den frittstående boden på gårdsplassen og den utvendige trappen fra terrassen i boligens 2. etasje ikke er omsøkt hos kommunen.

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2020 - Nytt pergo laminatgulv i 2 etg. - Utført som egenarbeid.
2021 - Lagd ny trapp fra terrasse og ned til utekjøkken (ikke søkt). - Utført som egenarbeid.
2022 - Ny kjøkkenøy med platetopp med integrert vifte (ikke kullfilter). - Utført som egenarbeid.
2022 - Ny Toshiba RAS-35J2AVSG-ND1 Signatur/Polar 35 varmepumpe - Utført av ABK Quiller.
2023 - Malt huset utvendig. - Utført som egenarbeid.
2024 - Ny oppkjørsel oppgradert med ny vei, trapp, mur, kantstein, belysning, varmekabler og ale med 6 plommetrær og kryp tujaer. - Utført av flere entreprenører.
2024 - Overflateoppusset bad i 2 etg, nye veggfliser og møbel. - Utført av Byggkompaniet 123 AS
2024 - Ny oppvaskmaskin. - Utført som egenarbeid.
2025 - Pusset opp hjemmekontor. - Utført som egenarbeid.
2026 - Beiset platting. - Utført som egenarbeid.
2026 - Pusset opp vindfang med spiler og maling. - Utført som egenarbeid.
2026 - Div innvendig maling, hoved-soverom, tak på bad i 1 etg, etc. - Utført som egenarbeid.
2026 - Byttet dårlig ytterkledning og hjørnekasser og vindusomramming. - Utført av Ellingsen Byggservice AS.
2026 - Installert Waterguard med magnetventil på hovedvanninntak på vaskerom. - Utført av Rørleggermester Svane Hansen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	André Svane Hansen	Takstingenjør
	Dan Borgersen	Kunde
	Kelly Borgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	105	28		1	376.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skårerveien 51 A							
Hjemmelshaver							
Borgersen Dan, Borgersen Kristin Kelly Dyrseth							

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som sentral og familievennlig, med nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og fritidstilbud. Det er kort avstand til Lørenskog sentrum og Metro Senter, med et bredt utvalg av dagligvareforretninger, butikker, serveringssteder, apotek og øvrige handels- og servicetilbud.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser i nærområdet og videre forbindelser mot Oslo, Lillestrøm og øvrige deler av Romerike.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til grøntområder, turveier og omkringliggende skogsområder, herunder Østmarka. Eiendommen har god tilgjengelighet til Oslo sentrum og øvrige deler av regionen via offentlig kommunikasjon og overordnet veinett, herunder E6 og riksvei 159.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 376,30 m².

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og steinlagt gårdsplass med parkeringsareal. Øvrige utearealer består av plen, beplantning, hekk og mindre hagearealer.

Det er etablert flere uteplasser, herunder treterrasser og en flislagt uteplass med delvis overbygg, utekjøkken og sitteområde. På eiendommen er det også oppført en frittstående bod, samt støttemurer av betongblokker.

Tomten fremstår som gjennomgående opparbeidet, med relativt flate bruksarealer og enkelte nivåforskjeller. Hekker og gjerder bidrar til skjerming av utearealene.

—

Selger opplyser at det foreligger en godkjent byggesøknad på garasje med plass til 4 biler som ligger inntil Skårerveien 51B (nabohuset) hvor Skårerveien 51B har to plasser og Skårerveien 51 C har en plass og Skårerveien 51 A, har en plass. Grunnarbeid er allerede utført. Ingen kontrakt på oppføring av garasje er tegnet, arbeid må evt utføres innen nov 2027, hvis ikke må ny søknad foreligge.

Tinglyste/andre forhold

Dokumenter vil ligge hos meglerforetaket.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert boligområde på Skårer i Lørenskog kommune. Området består av variert boligbebyggelse med leilighetsbygg, rekkehus og småhusbebyggelse fra ulike byggetidsperioder, supplert med nyere boligprosjekter.

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.10.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.10.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skårerveien 51 A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 105 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

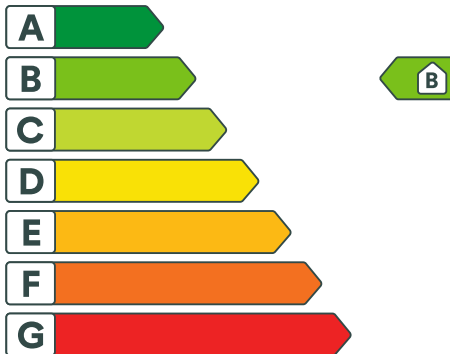
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Skårerveien 51A, 1470 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 25.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-373552
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 300251269
Gårdsnummer 105	Bruksnummer 28
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2012	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 145,0 m²	Oppvarmet bruksareal 145,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektas ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektas derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 87,50

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKÅRERVEIEN 51

Vedtatt i årsmøte
den 1. juni 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skårerveien 51, og har gårdsnummer 105 og bruksnummer 28 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.11.2012.

Sameiet består av tre boligseksjoner (seksjon 1-3).

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

De øvrige seksjonseierne skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at de andre seksjonene hindres i å bruke dem.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Det er opparbeidet et parkeringsdekke (i betong) på fellesarealet hvor seksjon 1 og 3 disponerer én parkeringsplass hver, og seksjon 2 disponerer to parkeringsplasser. Seksjon 3 disponerer p-plass lengst syd, deretter seksjon 1 og seksjon 2 disponerer p-plasser lengst nord. I tillegg har hver seksjon 1 gjesteplass hver nede ved Skårerveien (nærmeste postkassene). Se vedlegg 1 for oversikt over parkeringsplassen på tomten.

Ved etablering av garasjeanlegg på parkeringsdekket skal seksjon 2 ha eksklusiv bruksrett til eventuell takterrasse som oppføres på toppen av garasjeanlegget. Seksjon 2 skal bære alle eventuelle merkostnader knyttet til etablering av takterrassen, samt ha fullt ansvar for nødvendig vedlikehold av det eksklusive arealet.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak for egen regning på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom alle seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseier skal etter Naboloven §3 holde eventuelle hekker på egen tomt under 2 meter.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

- Det påhviler sameierne et felles ansvar for nødvendig vedlikehold og drift av fellesarealene, herunder:
- Sommerhalvåret: Klipping av gress, trimming av kanter og annet nødvendig vedlikehold av grøntområdene.
 - Vinterhalvåret: Måking av snø, strøing og ellers nødvendig vintervedlikehold av felles adkomstveier og plasser.

Arbeidet utføres enten ved rulleringsordning mellom sameierne eller ved innleie av ekstern tjenesteleverandør etter beslutning i sameiermøtet. Eventuelle kostnader til innleid bistand fordeles likt mellom seksjonene, med mindre annet er vedtatt av sameiermøtet. Styret (eller et valgt felles kontaktpunkt dersom styre ikke er etablert) er ansvarlig for å koordinere og følge opp utførelsen av vedlikeholdet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I forbindelse med utbedring av veien ble det i sameiet enighet om å legge varmekabler i oppkjørselen for å ivareta sikkerheten på vinterstid. I den forbindelse ble det satt opp et eget strømskap på betongveggen til Skårerveien 51 b (seksjon 2), hvor strømmen for bruk av varmekablene tilfaller denne seksjonen med egen måler. Per i dag fordeler seksjon 2 denne kostnaden ovenfor alle seksjonseierne med et utarbeidet oppsett i Excel. Dersom det kommer enklere løsninger i fremtiden hvor strømmen kan fordeles direkte på hver seksjonseier så skal dette innhentes og diskuteres i fellesskap.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant alle seksjonseierne for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- c) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- d) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- e) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- f) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) endring av utgiftsfordelingen
- f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Alle seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av alle seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Skårerveien 51 har

ikke hatt behov for å utarbeide et regnskap til nå. Dersom det skulle bli behov for det må det avtales i årsmøte.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Parkeringsoversikt

Felles 1

Felles parkering 1 skal kun benyttes ved anledninger hvor det er behov for midlertidig parkering på eiendommen (eksempelvis ved bursdager etc.). Her skal det ikke stå langtidsparkerte biler med mindre sameie er omforent enig om det.

Felles 2

I henhold til vedtektene disponer hver enkelt seksjon 1 gjesteparkering på felles parkering 2.





Lørenskog kommune

Teknisk sektor

seksjon byggesak



Dyb & Jensen Bygg AS,
v/ Rune Alnes Dyb,
Gamleveien 697,
1487 Hakadal

Saksbehandler: Vigdis Ekeland

Direkte telefon:

Deres ref.:

Vår ref.: 10/3255 - 39/12/44383

Klassering: 105/28

Dato: 31.10.2012

Skårerveien 51 A - gnr 105 bnr 28 - Hus 1 - Enebolig - Søknad om ferdigattest - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 23.10.2012, mottatt her 24.10.2012 og merket med saksnummer 10/3255-37.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

Bygningsgebyret for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

Med hilsen

Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi:

Kelly Dyrseth og Dan Borgersen

Skårerveien 51 A

1470 Lørenskog

Kommunalteknikk

Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen

TEKNISK

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog, Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)

byggesak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no



LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 105/28

Arkivsak: 10/3255/38

Saksbehandler: Vigdis Ekeland

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	632/12	30.10.2012

Skårerveien 51 A - gnr 105 bnr 28 - Hus 1 - Enebolig - Søknad om ferdigattest - Vedtak

Vedlegg:
Gebyr

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Øvrige dokumenter i saken.

Sammendrag/saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for enebolig hus nr. 1 i Skårerveien 51, gnr. 105 og bnr. 28.

Ansvarlig søker for tiltaket er foretak Dyb & Jensen Bygg AS v/ Rune Alnes Dyb og som også søker om ferdigattest.

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 23.10.2012, mottatt her 24.10.2012 og merket med saksnummer 10/3255-37.

Vurdering:

I henhold til denne saksbehandlingen oppfyller tiltaket vilkårene til ferdigattest i plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Det er fremlagt sluttrapport/dokumentasjon (ferdigmelding, kontrollerklæringer m.m.) i henhold til plan- og bygningsloven § 24-2. Dokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Ansvarlig søker har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at tiltaket er oppført i henhold til gjennomføringsplanen og tillatelse gitt i form av vedtak fattet av Lørenskog kommune.

Vedtak:

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 23.10.2012, mottatt her 24.10.2012 og merket med saksnummer 10/3255-37.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

Bygningsgebyret for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

Lørenskog, 31.10.2012

Tore Rønsberg

seksjonssjef

Vigdis Ekeland

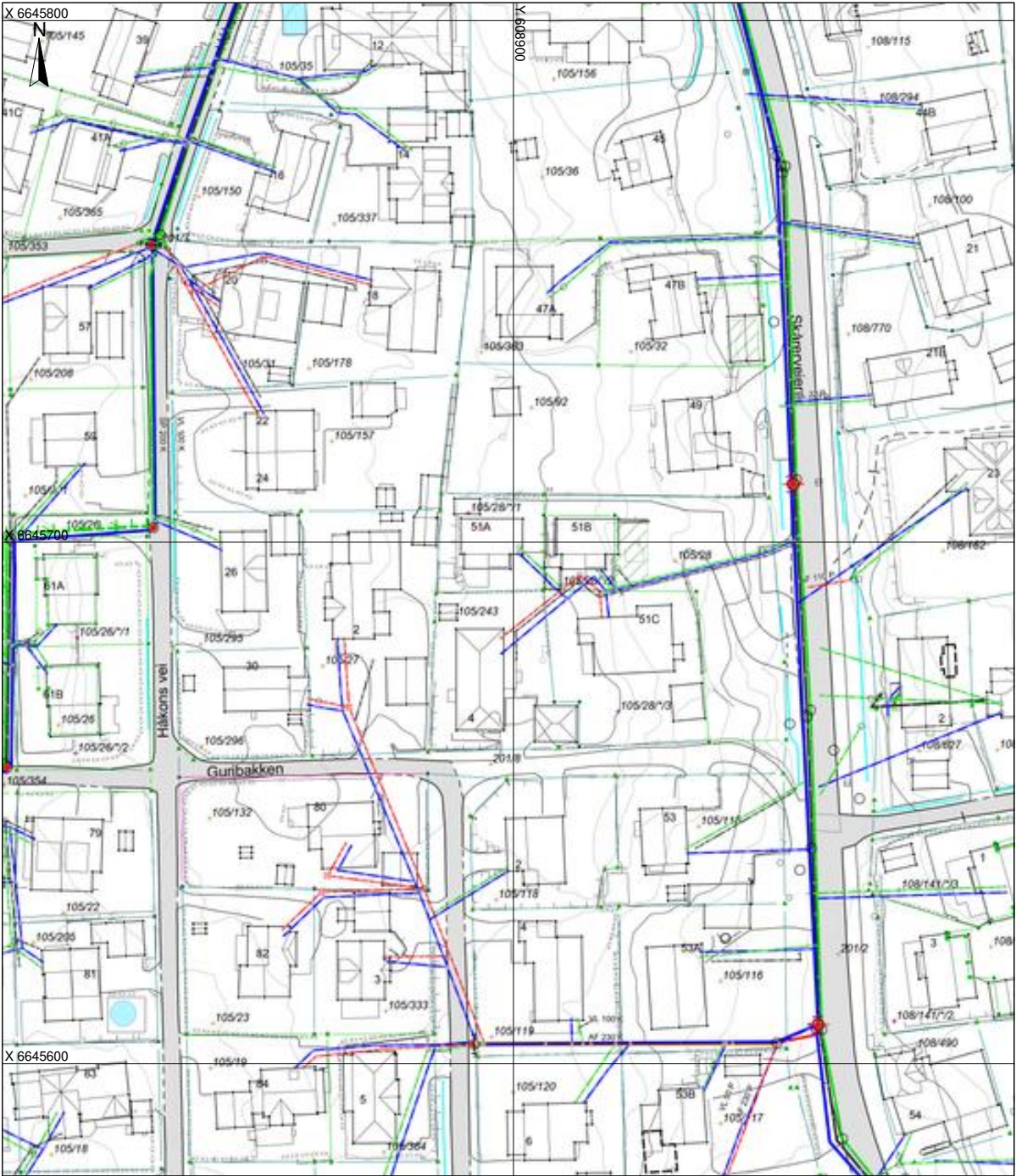
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



LEDNINGSKART Målestokk:1:1000
Eiendom: Gnr.: **105** Bnr.: **28** Adresse: **Skårerveien 51A**
Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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.



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

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 nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

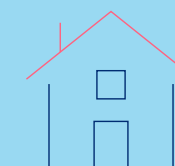
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Skårerveien 51A, 1470 LØRENSKOG. Gnr. 105, bnr. 28, snr 1 i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260143
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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