

PROAKTIV



Enebolig med hage, solrike
uteplasser, garasje & p-plass
m/lader

Barnevennlig tun rett ved Rasta
skole, buss og butikk

NISSETUNET 12



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



RASTA

Enebolig med hage, solrike uteplasser, garasje & p-plass m/lader |
Barnevennlig tun rett ved Rasta skole, buss og butikk

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG

Gnr./Bnr.: Gnr. 100, bnr. 347, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 6.700.000,-

Omkostninger: 186.490,-

Totalpris: 6.886.490,-

Kommunale avgifter: 24.210,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 4/3

BRA: 127 m²

BRA-i: 108 m²

Garasje/Parkering: Medfølger garasje i rekke.
Det er etablert p-plass ved boligen med elbil-lader montert.

Tomt: 220.8 m²

Energimerke: Energiklasse E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
40	45	48	53
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
108			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

NISSETUNET 12

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!

Enebolig med hage, solrike uteplasser, garasje & p-plass m/lader | Barnevennlig tun rett ved Rasta skole, buss og butikk

Velkommen til en familievennlig enebolig beliggende på et attraktivt og barnevennlig tun, med kort gangvei til Rasta skole, flere barnehager, buss, butikker og øvrige servicetilbud. Boligen går over to etasjer og byr på en praktisk planløsning med 3 soverom, romslig stue, separat kjøkken fra 2024, flislågt bad, eget vaskerom, wc og gode oppbevaringsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 25 m² med delvis takoverbygg, gressplen og skjermet uteområde. I tillegg har boligen en terrasseplattning med kveldssol og pergola for de varme sommerdagene. Eiendommen disponerer garasjeplass i rekke, utebod samt parkeringsplass med elbillader ved huset.

En attraktiv bolig med gode kvaliteter, fin intern beliggenhet og private uteplasser.

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



RASTA

Kommune: Lørenskog / **Område:** RASTA

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

Beliggenhet

Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter som ligger 3 minutt fra boligen. På Rasta senter er det også apotek, legesenter, frisør og gatekjøkken. Det er satt opp pakkeboks både ved senteret og i Rastasvingen som gjør det enkelt å hente/levere pakkene dine til alle døgnetstider.

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.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Rasta senter Linje 110, 110E, 115E, 315	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 🚶 2.8 km
🚗 Ellingsrudåsen Linje 2	8 min 🚶 3.9 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚶 15 km

DAGLIGVARE

Meny Rasta PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Skårer	13 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	15 min 🚶
🏪 Vitusapotek Rasta	3 min 🚶

SPORT

🏠 Rasta skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.5 km
⚽ Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Sporty 60+	15 min 🚶
🏋️ Mudo Lørenskog	16 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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.

Nærmeste bussholdeplass "Rasta senter" ligger rett nede i veien. Avganger hvert 10 minutt mot Oslo/Lillestrøm i

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

rushtiden på morgenen og ettermiddagen. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 7 minutters kjøretur unna. Nyere bussterminal på Solheim med gode forbindelser til Oslo.

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

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. Besøksgården 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 besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

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

Lørenskog kommune innehar et bredt utvalg innen ulike idretter, og det finnes flere idrettsplasser og haller i kort

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 163 elever, 10 klasser	15 min 1.4 km
Kjønn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	24 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.8 km

BARNEHAGER

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.2 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	3 min 0.2 km
Rolvslrud barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.7 km

avstand fra boligen. Både innen breddeidrett og eliteidrett finnes det mange ulike alternativer. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området; Crossfit Lørenskog, SATS, Condis eller Fresh Fitness.

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

Kort vei til flere skoler og barnehager, både private og kommunale. Rasta skole (1-7 kl.) ligger 7 minutter unna med bil, og Eventyrstua barnehage og Rasta barnehage er begge kun 3 minutters gange fra eiendommen. Mailand videregående skole er 19 minutter unna med bil. Mailand og Lørenskog vgs. tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media.



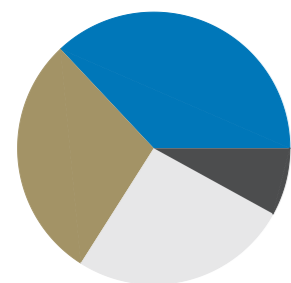
Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde, bestående av småhusbebyggelse.

Adkomst

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

BOLIGMASSE



26% enebolig
29% rekkehus
37% blokk
8% annet





TERRASSEPLATTING
UTENFOR STUEN PÅ CA.
25KVM.



KJØKKENET LIGGER
SEPARAT I EGET ROM OG
HAR EN PRAKTISK
UTFORMING.



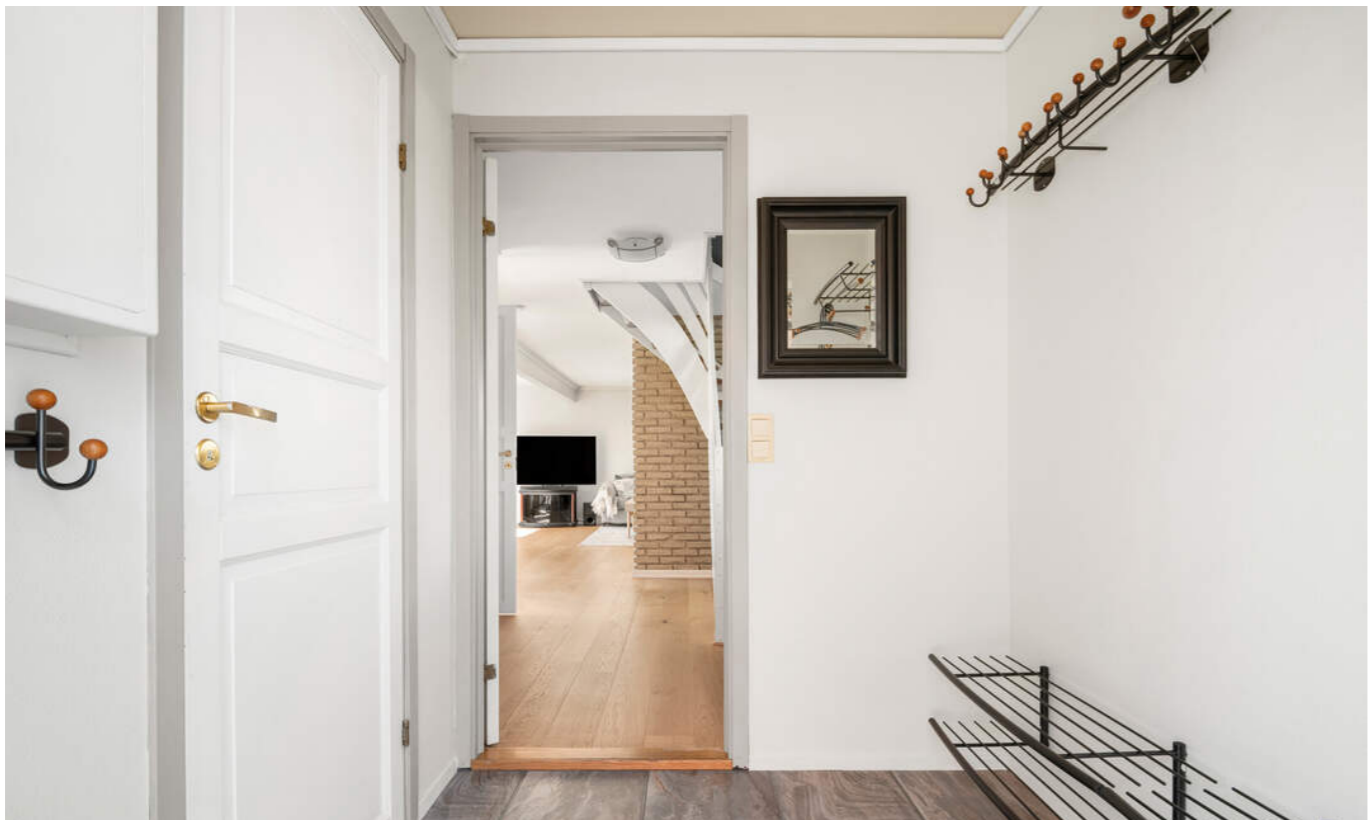
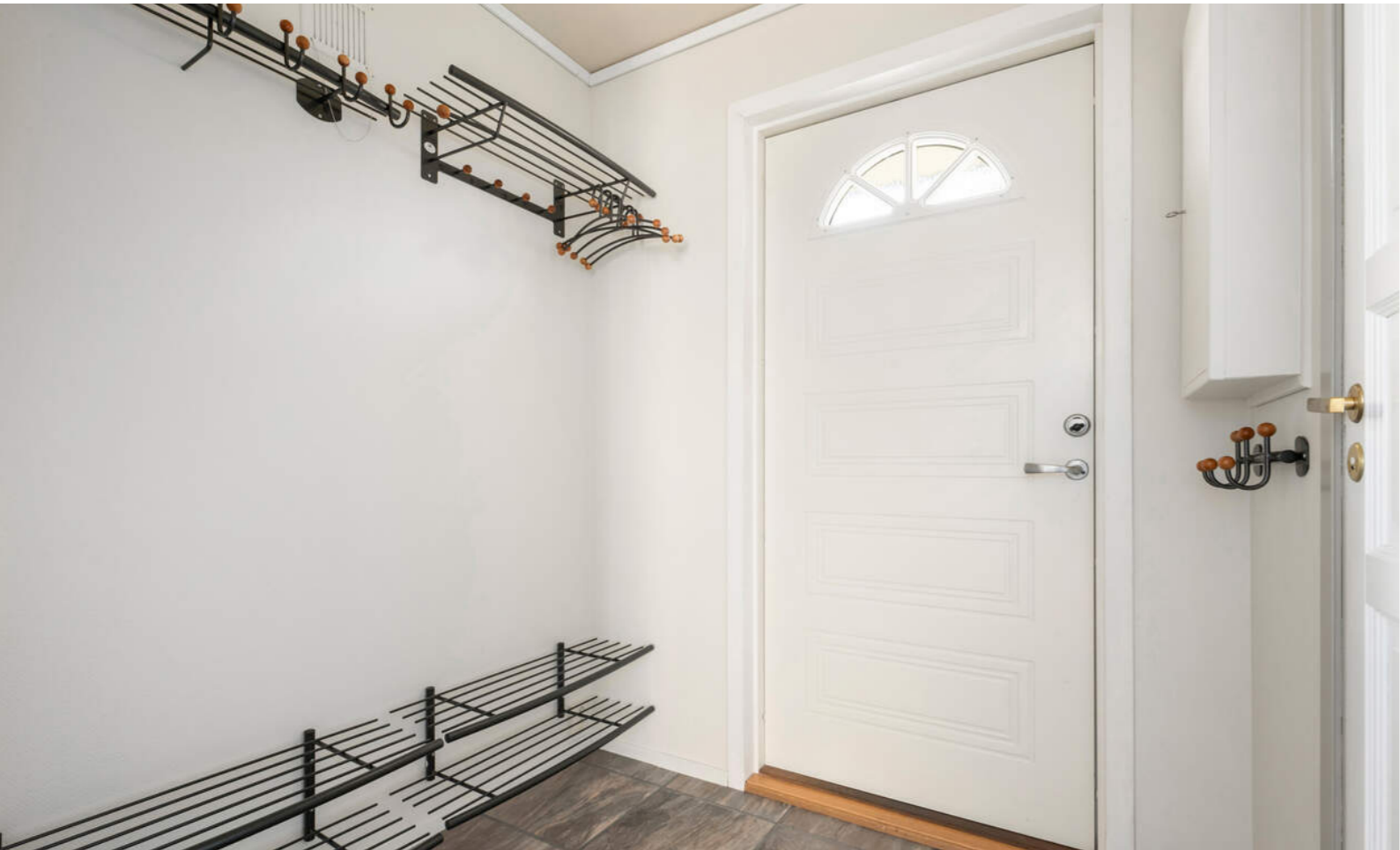




EGET VASKEROM

Innenfor kjøkkenet er det et eget vaskerom med oppbevaringsplass, opplegg for vaskemaskin, vask og benk med underskap.



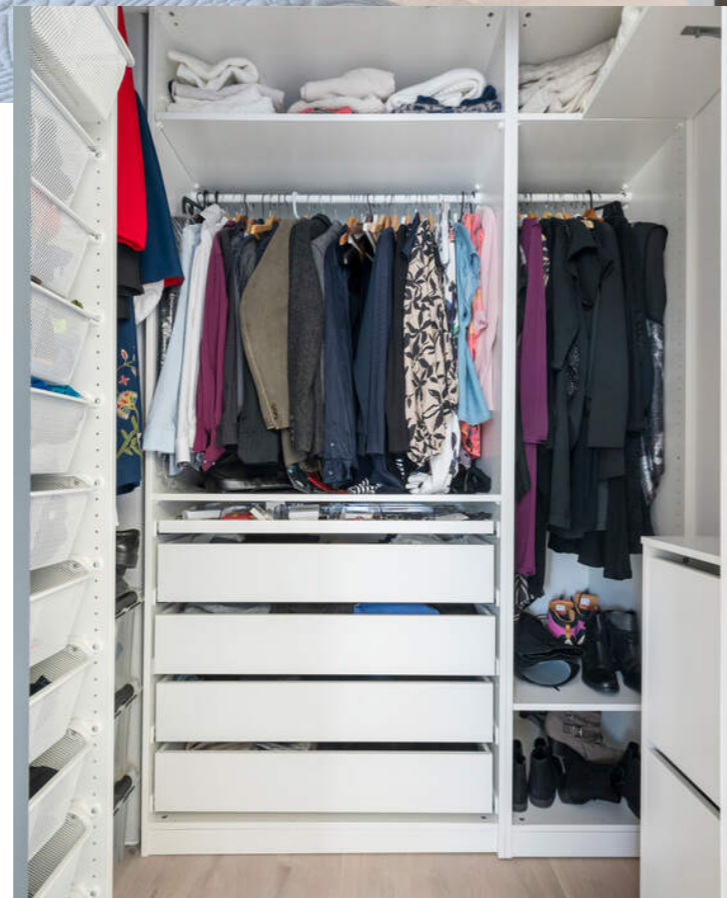


BOLIGEN HAR 3
SOVEROM BELIGGENDE I
2. ETASJE.





HOVEDSOVEROMMET
HAR ADKOMST TIL BOD,
SOM I DAG ER INNREDET
OG BENYTTES SOM WALK-
IN CLOSET.

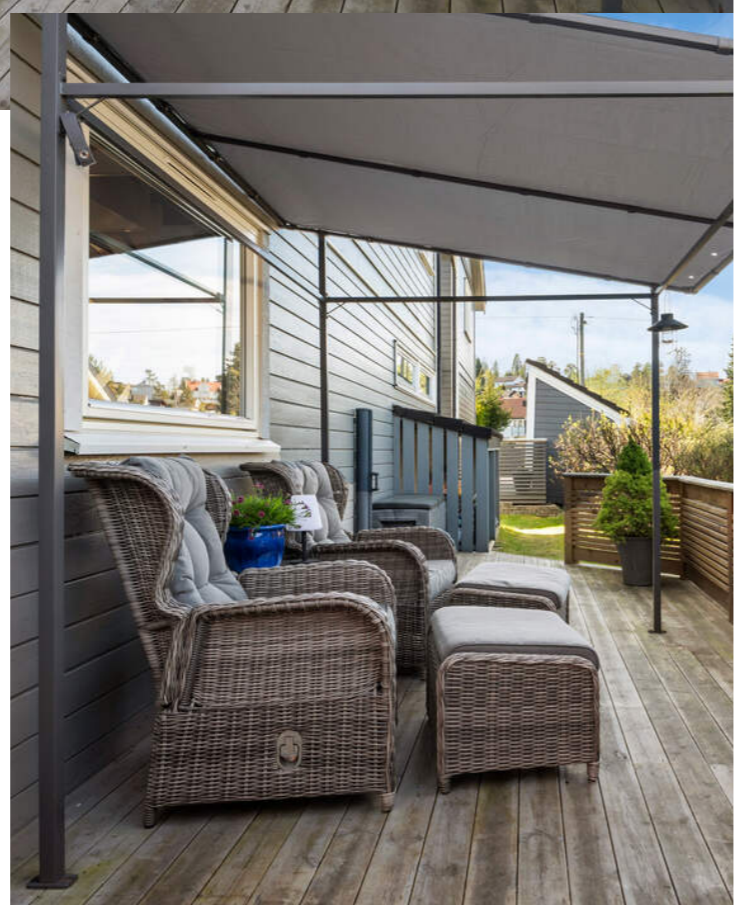




BADEROM

Flislagt baderom med dusjnise, innredning, toalett og varmekabler i gulv. Separat toalett i entreen.





I TILKNYTNING TIL
INNGANGSPARTIET HAR
BOLIGEN EN
TERRASSEPLATTING PÅ
CA. 23 M².







PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over to etasjer:

- etasje: Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom
- etasje: Hall m/trapp, 3 soverom, 2 boder, bad/wc

Terrasseplattning utenfor stuen på ca. 25kvm med tak over deler av den.
Terrasseplattning i tilknytning til hovedinngangen på ca. 22kvm med pergola.

Egen garasje i rekke.
Utebod ved boligen.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 60 kvm

2. etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 45 kvm

Garasje i felles rekke

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

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

Standard

1.ETASJE
Entré
Entréen har god plass til oppheng av yttertøy samt oppbevaring av sko. Fra entréen er det adkomst til WC. Videre kommer man inn i hallen, hvor trapp opp til 2. etasje er plassert, med videre adkomst til stuen.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger separat i eget rom og har en praktisk utforming. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og enkeplaten er av laminat. Rommet er utstyr med enkel stålkum med ettgrep blandebatteri, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue og uteområdet
Lettmøblert og romslig stue med god plass til stor sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og bidrar til en lys og behagelig romfølelse. Stuen er utstyrt med vedovn fra 2005, som skaper både varme

og en hyggelig atmosfære.

Fra stuen er det direkte utgang til en terrasseplattning på ca. 25kvm. Her kan man nyte gode solforhold, samtidig som deler av terrassen er skjermet under tak, noe som skaper en lun uteplass og forlenger utesesongen. Terrassen er godt egnet for både avslapning og sosiale sammenkomster. Foran terrassen er det gressplen og beplantning som gir en grønn og skjermet ramme.

Boligen har også en terrasseplattning på motsatt side av boligen, i tilknytning til hovedinngangen. Denne terrassen er på ca. 23kvm, strekker seg langs boligen og har god plass til sittegruppe under pergolaen.

Vaskerom
Vaskerommet har inngang fra kjøkkenet. Rommet har gulvbelegg, flisplater på vegger og malt himling. Det er utstyrt med en enkel innredning med servant og ettgrep blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom
Toalettrommet i 1. etasjen har laminatgulv, tapetserte vegger og malt himling. Rommet er innredet med servant med 2-grep blandebatteri og gulvmontert wc.

2.ETASJE
Soverom
Boligen har 3 soverom beliggende i 2. etasje.
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og direkte adkomst til bod, som i dag er innredet og benyttes som walk-in closet.
Det mellomstore soverommet har også adkomst til egen bod, samt plass til seng og garderobeløsning. Tredje soverommet egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom, avhengig av behov og ønsker.

Bad/WC
Oppgradert baderom fra 2001. Rommet har flislagte gulv, vegger og panel himlingen.
Baderommet er utstyrt med profilert lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri, gulvmontert toalett, dusjnise med glassbyggerstein og skyvedører i glass. Det er elektrisk varmekabler i gulvet.

Bod
Boligen byr på to boder i 2. etasje, begge på ca. 3 m². Den ene benyttes i dag som walk-in closet, noe som gir praktisk og oversiktlig oppbevaringsplass.

I tillegg disponerer boligen en utebod på ca. 6 m² med adkomst fra gårdsplassen. Boden gir enkel og praktisk oppbevaring av blant annet utemøbler, sportsutstyr og annet sesongbasert utstyr.

Oppvarming

Boligen har vedovn i stuen. Elektriske varmekabler i gulv på

badet i 2. etg.

Info strømforbruk

Det er tegnet Norgespris. Ca 11000 kwh i 2025

Info energiklasse

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Montert el-bil lader

2025:

- Byttet vindu på kjøkken og trappegang

2024:

- Kjøkkenet ble oppgradert i 2024
- Byttet alle gamle skrusikringer og satt på nye jordfeilautomater og byttet gammel ov og satt på ny ov
- Banket kabel hele veien fra sikringsskap og montert stikk som skal brukes til ovn og mikro. Banket kabel hele veien fra sikringsskap og montert stikk som skal brukes på airfryer
- Det ble byttet ut rør og satt på vannstoppsikring i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Kom og kran ble skiftet ut
- Ventilasjon fra kjøkken går til vegg ikke tak
- Innmat i sikringskapet skiftet i 2024

2022:

- Byttet alle vinduer i 2. etasje med unntak av baderomsvindu

2020:

- Bod i 2. etasje ble endret til garderobe, og døra ble flyttet
- Vindu på hovedsoverom vest ble stengt av og isteden nytt vindu på nordveggen

2007:

- Skiftet terrassedør

2005:

- Det ble satt inn moderne vedovn ca 2005, som ble godkjent av kommunal feier

2001:

- Membran med varmekabler på gulv. Dobbel gips på vegger, samt fliser på gulv og vegger. Fjerning av badekar. Oppsett av

dusjhjørne med glasstein, ny vask og nytt toalett
• Byttet varmtvannsbeholder

2000:
• De to store vinduene i stuen ble byttet

Parkering

Medfølger garasje i rekke.

Det er etablert p-plass ved boligen med elbil-lader montert.

Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

220 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med plen, belegningsstein og variert beplantning som gir et hyggelig og grønt uttrykk. Boligen har en skjermet uteplass med gressplen utenfor stuen, med adkomst fra en romslig terrasseplattning på ca. 25kvm. Her er det gode solforhold, samtidig som deler av terrassen er skjermet under tak, noe som skaper en lun uteplass og forlenger utesesongen. Terrassen egner seg godt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Foran terrassen bidrar plen og beplantning til en grønn og skjermet ramme rundt uteområdet. I tillegg har boligen en terrasseplattning på motsatt side, i tilknytning til hovedinngangen. Denne er på ca. 23kvm, strekker seg langs boligen og har god plass til sittegruppe under pergola.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3 og 18 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig - Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Stige montert, men dersom pipa er høyere enn 1,2 meter over tak, målt på pipens korteste side, skal det være montert feieplattform. For denne gjelder også at den skal være typegodkjent og montert i henhold til monteringsanvisning. Denne pipen er godt over 1,2 meter over tak målt på korteste side.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Utvendig - Vinduer - Eldre: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig - Terrassedør: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Fremstår som normalt for en slik bygningsdel.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 20 mm. Dette ble målt i allrommet og på soverommet mot nord-vest.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
De fleste dørene inne i boligen tar lett i karmen og terskler.
- Våtrom - 2.Etasje - Bad/WC - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtsonen. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.
- Våtrom - 2.Etasje - Bad/WC - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom - 2.Etasje - Bad/WC - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/WC - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.
Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet og fronter. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.
- Våtrom - 2.Etasje - Bad/WC - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Spesialrom - 1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

UTVENDIG

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Takvinkelen er ca 27 grader. Takvinkel 14-27 grader kan sikres med middels ru overflate og er ikke avhengig av tilleggsikring, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til konstruksjonen via loftsluke fra allrommet i 2.etasje.
Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert, herunder pipegjennomføringen. Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert, herunder pipegjennomføringen. Bygningen har malt terrassedør i tre med 2 lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og hagen. Terrassen er delvis overbygget.
Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra inngangspartiet og hagen.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Teppe på ett soverom. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak

har malte plater. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje. Boligen har elementpipe og vedovn. Feieluke i stuen ved ildstedet. Boligen har lakkert og malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak og stoppekran på vaskerommet i 1.etasje. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Berederen er tilkoblet strømmettet direkte. Uten bruk av stikkontakt. Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i vindfanget i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.
Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling. Ukjent type på avløpsrør. Ukjent type på vannledning. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
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.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Mandag, 27. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Membran med varmekabler på gulv, dobbel gips på vegger, samt fliser på gulv og vegger. Fjerning av badekar, oppsett av dusjhjørne med glasstein, ny vask og nytt toalett.
Firmanavn: Finner ikke navnet og firma finnes ikke lenger der det var. Den gang var butikken på Visperud, 2001

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, De to store vinduene på stua ble byttet ca 2000.
Firmanavn: Husker ikke, 2001

Skiftet terrassedør.
Utført av ufaglært, 2007

Byttet alle vinduer i 2. etasje med unntak av baderomsvindu.
Utført av ufaglært, 2022

Ja, Byttet vindu på kjøkken og trappegang.
Utført av ufaglært, 2025

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, Banket kabel hele veien fra sikringsskap og montert stikk som skal brukes til ovn og mikro. Banket kabel hele veien fra sikringsskap og montert stikk som skal brukes på airfryer.
Firmanavn: Boligelrtrikkeren, 2024

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, Lagt opp kabel og egen kurs fra sikringsskap til yttervegg mot syd for montering av lader til el-bil.
Firmanavn: Caverion, oppdraget ble bestilt av Toyota Romerike, 2026

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, Det ble byttet ut rør og satt på vannstoppsikring i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Kom og kran ble skiftet ut.
Firmanavn: Har ikke klart å finne dokumentasjon med firmanavnet og vedkommende pensjonerte seg rett i etterkant, 2024

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, Byttet varmtvannsbeholder. Litt usikker på årstallet, men ca 2001.
Firmanavn: Tanga rør, 2001

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, Ventilasjon fra kjøkken går til vegg ikke tak.
Utført av ufaglært, 2024

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, Det ble satt inn moderne vedovn ca 2005, som ble godkjent av kommunal feier.

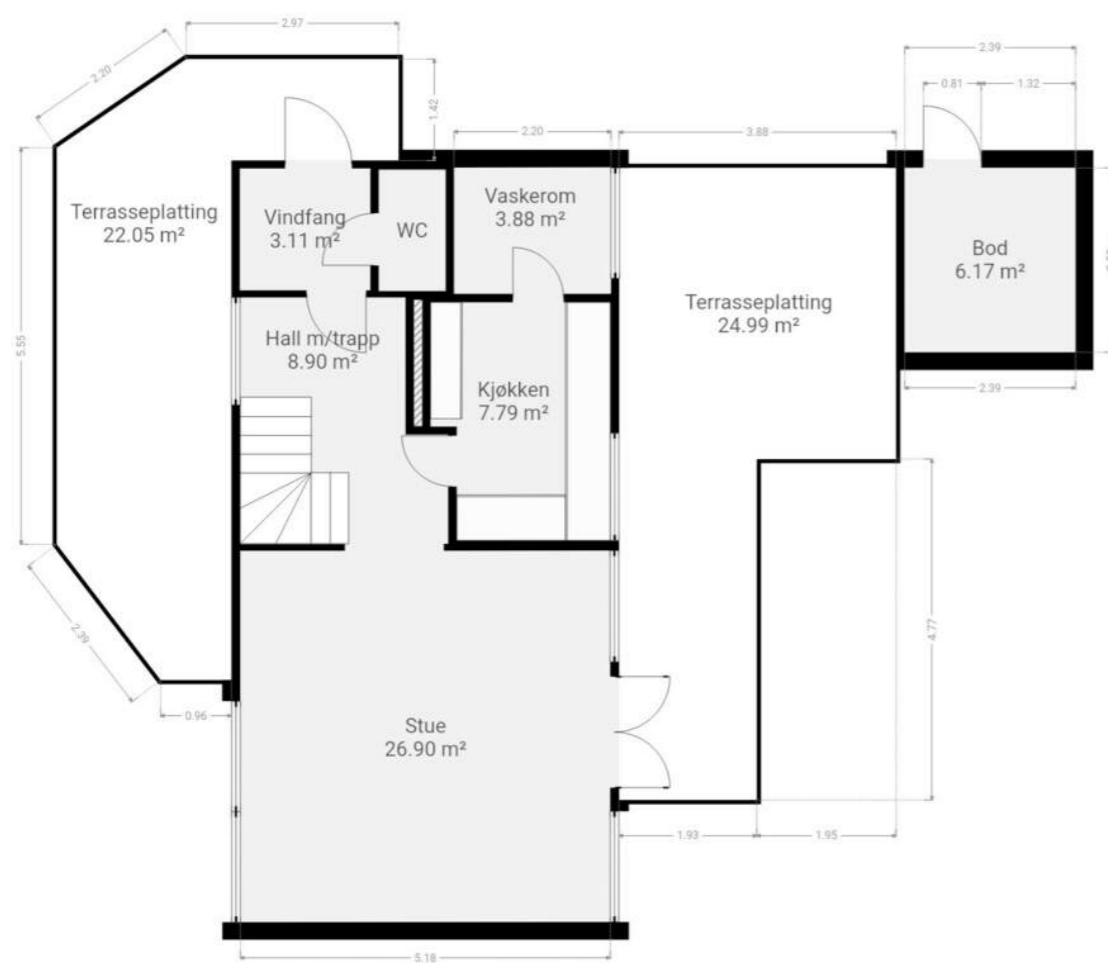
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, Bod i 2. etasje ble endret til garderobe, og døra ble flyttet.
Utført av ufaglært, 2020

Vindu på hovedsoverom vest ble stengt av og isteden nytt vindu på nordveggen.
Utført av ufaglært, 2020

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

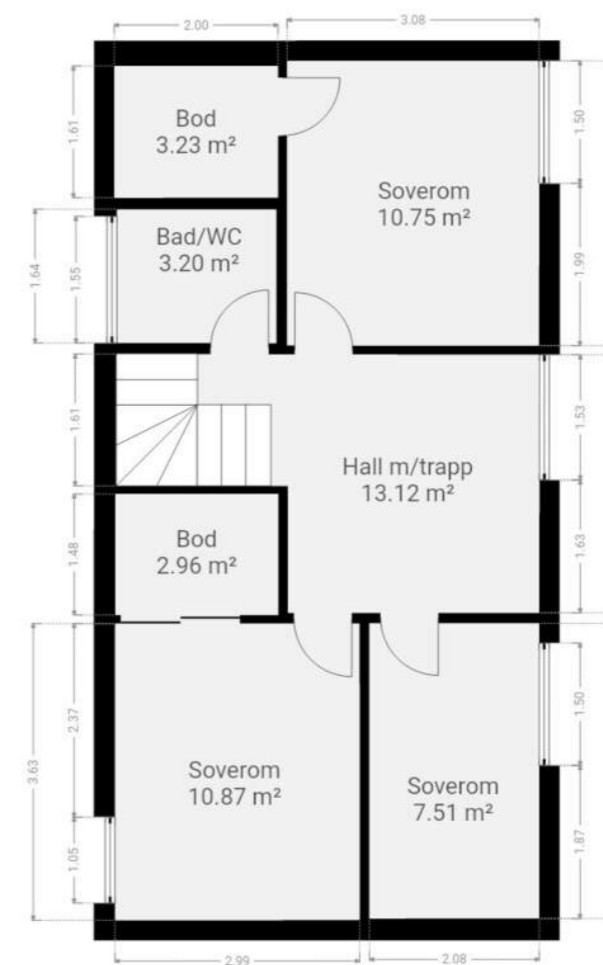
1. etasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

PLANTEGNINGER

2. etasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:

Feie/tilsynsgebyr: kr 653,00

Fastledd renovasjon: kr 3482,50

4.000 l container: kr 780,00

6.000 l container: kr 1170,00

8.000 l container: kr 1560,00

Vanngebyr: kr 7498,57

Avløpsgebyr: kr 9066,60

Prognosene for inneværende år kan avvike.

Kommunale avgifter

24.210,- for 2026

Eiendomsskatt

4.490,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er innført fra og med 2026. Satsen er 1 promille.

Forbehold om endringer.

Velforening

Pliktig medlemskap i Skogen 1 Huseierforening.

Boligen er tilknyttet Skogen 1 Huseierforening som består av 108 enheter. (88 eneboliger og 10 tomannsboliger) oppført i 1982 med adresser: Nissetunet, Alvetunet, Perstunet, Pålstunet, Espentunet, Huldretunet, Trolltunet og Tussetunet med tilhørende fellesområder og felles garasjer som eies i

fellesskap med 1/108 pr. boenhet. Eier av Eiendommen plikter å svare for en forholdsmessig andel (1/108) av de økonomiske forpliktelser som huseierforeningen pålegger for dekning av disse fellesoppgavene.

Vedlikehold av fellesområder og felles garasjer organiseres av styret som dugnad for eierne av eiendommene i huseierforeningen. Forefallende vedlikehold på deler av fellesområdene som plenklipping, nødvendig raking og feiing har kutymemessig blitt besørget av de nærmeste beboerne til tilstøtende fellesområder, etter prinsippet om å ta ansvar for nærliggende områder til egen bolig, for å holde felleskostnadene nede.

Huseierforeningen har felles bygningsforsikring for garasjeanleggene.

Huseierforeningen er tilknyttet Telia fiber direkte til hvert hus

og får internettsignaler inn i boligen. Huseierforeningen

betaler for signalleveransen og de grunnleggende

fellestjenestene:

- 100 Mbps internetthastighet standard.
- Moderne utstyr: Ny Telia Play-boks og Wi-Fi 6 router.
- Full fleksibilitet: Hver husstand kan selv endre TV- og internettpakke uten ekstra kostnad.
- Kanalvalg gjøres på Min Side hos Telia.
- Trygghetspakke inkludert: ID-tyveriforsikring, skylagring og mer.
- Service og vedlikehold.
- Mulighet for 500 Mbps internetthastighet ved å bytte ut TV-pakken.
- (Mulighet for mesh-nettverk med Wi-Fi 6 Router -

tilleggstjeneste).

Felleskostnader utgjør kr. 1.510,- pr. måned fra mai 2026 (+ kr. 25 i faktureringsomkostninger). Styret ved regnskapsfører fakturerer felleskostnadene den 01. i hver måned. Beløpet forfaller den 15. hver måned.

Om ønskelig kan felleskostnadene faktureres halvårlig, den 01.01 og 01.07. med halvårsbeløp kr. 8.910,-. Forfall den 15. i faktureringsmåned. Det faktureres ikke for faktureringsomkostninger ved halvårsfakturering. Inkluderer Telia kabel-tv og bredbånd, byggforsikring garasje, snømåking og feiing av veier på våren.

For mer info om Huseierforeningen se <https://skogen1.no/>

Årlig velavgift

18.120,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Formuesverdi primær

1.639.392,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.557.569,- for 2024

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 18.08.1983.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 10.11.1981, men det er avvik fra disse:

2.etasje: Det er flyttet på en innerdør i 2.etasje. Flyttet fra allrommet til tilstøtende soverom. Rommets bruk er ikke endret.

Utvendig: Takoverbygget fremkommer ikke på tegninger.

Dette kan påvirke BYA og kan være søknadspliktig. Forholdet anbefales undersøkt.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 18. august 1983

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen har rettighet i flere realsameier med 1/108.

Konsesjon

Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Rolvsrud Skog (plan-ID 1981004).

Eiendommen er i hovedsak regulert til konsentrert

småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel (ID 2022003).

Hele eiendommen på 221 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det pågår planarbeid for en ny kommuneplan,

Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (ID 2024004), som har status som planforslag.

Eiendommen ligger i en såkalt "Støysone" iht.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i støysone som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingsøknader på eiendommen.

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 kjøperen 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 kjøperen 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/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

6 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
167 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

168 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
186 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 868 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 886 490,00 (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 tilleggssforsikring 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 eiendomsmeuler 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 kjøperen 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. Rekvirering 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 nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

Eiendomsmeuler 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.

Kjerneinformasjon

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Per Olav Nyhus

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 67 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 27 800,00, Meglernes deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 60 340.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Kommunale opplysninger inkl byggetegninger kr 6 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport kr 23 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 025.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte

visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Energiatest

Adresse Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG			
Dato for energimerking 29.04.2026		Merkenummer Energiatest-2026-288973	
Bygningstype Småhus		Bygningsnummer 150676223	
Gårdsnummer 100		Bruksnummer 347	
Seksjonsnummer —		Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1983	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 127,0 m²	Oppvarmet bruksareal 108,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
297,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 347,52 kWh/m²	Totalt levert pr. år 37 532 kWh
---	---



Tilstandsrapport

Enebolig
 Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 100, bnr. 347



Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 Rapportdato: 29.04.2026 Oppdragsnr.: 20000-1875 Eiendomsverdi ref nr: QC9403

Autorisert foretak: Verdicto AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggtknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 2 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 3 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



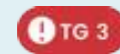
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 4 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1982 og er med det ca 44 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 44 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Det var lagt frem stige på befaringdagen, men denne ble ikke benyttet. Gesimshøyden er ca 5 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Høyde opp til taket, kombinert med hvordan det var mulig å reise stige, medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

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

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kommentar;

Ingen avvik påvist på befaringdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Takvinkelen er ca 27 grader. Takvinkel 14-27 grader kan sikres med middels ru overflate og er ikke avhengig av tilleggsikring, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til konstruksjonen via loftsluke fra allrommet i 2.etasje.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 5 av 33

Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befarings. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert, herunder pipegjennomføringer.

Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.

Kommentar;

Nyere vinduer har datering fra 2016, 2020 og 2024.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.

Kommentar;

Eldre vinduer med datering fra 1982 og 1999.

Bygningen har malt terrassedør i tre med 2 lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og hagen. Terrassen er delvis overbygget.

Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra inngangspartiet og hagen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Teppe på ett soverom. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;

1.etasje;
Lasere ble plassert på gulvet mellom stuen og hallen i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger og kjøkkeninnredning. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt i 1.etasje var 10 mm avvik, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje;

Lasere ble plassert på gulvet mellom allrommet og 2 soverom i vestlig retning.

Boligen har elementpipe og vedovn. Feieluke i stuen ved ildstedet.

Kommentar;

Pipen er fra byggeåret, mens ildstedet ble montert nytt i 2005, ifølge eier.

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom;
Gulvbelegg, flisplater på vegger og malt himling.

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Enkel innredning med servant og ettgreps blandebeateri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk).

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

Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og panel himlingen.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebeateri.
Gulvmontert toalett. Dusjnise med glassbyggerstein og skyvedører i glass. Ventil i himlingen(Naturlig avtrekk)

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

Oppgradert i regi av dagens eier i 2001

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 18 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden i retning dusjonen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålrum med ettgreps blandebeateri. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom;
Laminatgulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med 2-greps blandebeateri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak og stoppekran på vaskerommet i 1.etasje.

Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Berederen er tilkoblet strømmettet direkte. Uten bruk av stikkontakt.

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 6 av 33

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

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

Kommentar;
Fallforhold på deler av eiendommen er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassene. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

2.etasje;

-Det er flyttet på en innerdør i 2.etasje. Flyttet fra allrommet til tilstøtende soverom. Rommets bruk er ikke endret.

Utvendig;

-Takoverbygget fremkommer ikke på tegninger. Dette kan påvirke BYA og kan være søknadspiktig. Forholdet anbefales undersøkt.

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

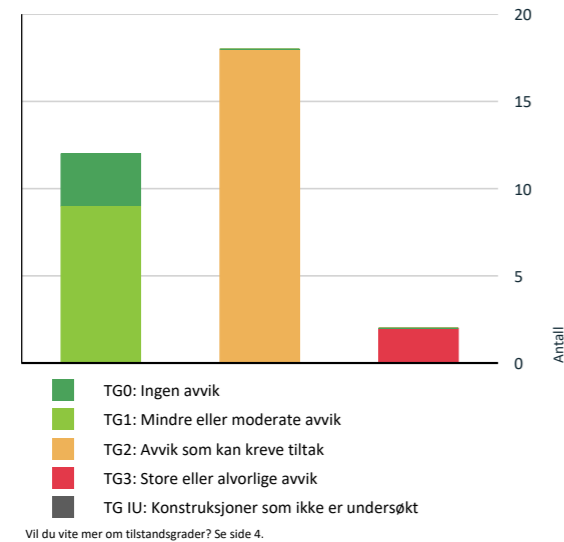
Side: 7 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

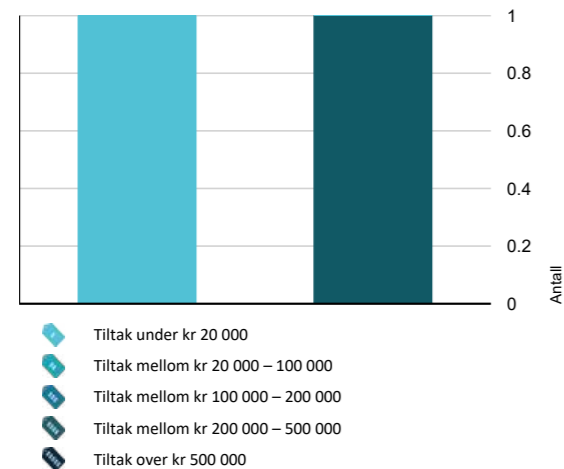
Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 8 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

70.3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

70.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - Eldre [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 9 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1983

UTVENDIG

1 TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Det var lagt frem stige på befaringsdagen, men denne ble ikke benyttet. Gesimshøyden er ca 5 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Høyde opp til taket, kombinert med hvordan det var mulig å reise stige, medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.

1 TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kommentar;

Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Takvinkelen er ca 27 grader. Takvinkel 14-27 grader kan sikres med middels ru overflate og er ikke avhengig av tilleggsikring, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stige montert, men dersom pipa er høyere enn 1,2 meter over tak, målt på pipens korteste side, skal det være montert feieplattform. For denne gjelder også at den skal være typegodkjent og montert i henhold til monteringsanvisning. Denne pipen er godt over 1,2 meter over tak målt på korteste side.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 10 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;

Manglende plattform kan føre til pålegg fra feiervesenet ved neste kontroll. I henhold til Forskrift om brannforebygging § 6, skal eier sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget etter varsel om feiing eller tilsyn. Dersom dette ikke er ivarettatt, anses anlegget å ha mangelfull sikkerhet ved kontroll og feiing. Det er følgelig en sjanse for at pipen ikke feies og i ytterste konsekvens kan det gi fyringsforbud.

Punkt 2;

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Punkt 1;

Ved stikkprøvekontroll ble det avdekket ett panelbord med råteskade. Dette ble avdekket mellom stuevinduet og taknedløpet mot syd-øst. Årsaken er ukjent, men kan skyldes utetthet i det nærliggende taknedløpet, men det regnet ikke, og dette er følgelig umulig å avklare med sikkerhet.

Punkt 2;

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Punkt 1;

Råtekledet bord bør skiftes ut, men årsaken til at dette skjer, må avklares før skifte.

Punkt 2;

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

Vedlikehold av utvendig kledning anbefales. Jevnlig vedlikehold av utvendig trevirke forlenger levetiden og anbefales generelt

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 11 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Råteskadet panelbord



TO-2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til konstruksjonen via loftsluke fra allrommet i 2. etasje.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):

Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert, herunder pipegjennomføringen. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Punkt 1;

Raftepappen er klemt flat av isolasjon stedvis. Dette gjør at luftingen vurderes å være noe mangelfull.

Punkt 2;

Gjennomføring til ventilasjonsrør og soil er kontrollert visuelt, og det ble registrert fuktmerker i undertak ved gjennomføringene og ved andre deler av undertaket, med symptomer på trevirke som indikerer fukt. Det var ikke tegn til pågående lekkasje på befaringdagen. Fuktskjoldene var også tørre på befaringdagen. Årsaken er uavklart, men kan skyldes uttetheter mellom kald og varm del(loft og boligrom), slik at varm luft stiger opp fra boligen og treffer kalde flater før det kondenserer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 12 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;

Det bør gjøres tiltak for å bedre luftingen av konstruksjonen. Kutting av isolasjon slik at luftespalte mot gesimsene/raftepapp mellom alle takstoler.

Punkt 2;

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

Det anbefales i tillegg å gjennomføre en grundig kontroll av lufttetthet og dampsperrens utførelse, spesielt rundt gjennomføringer som downlightskasser. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vedvarende fuktbelastning føre til råteskader i undertak og bærende konstruksjoner. Utsatte områder av undertaket bør rengjøres og eventuelt behandles for soppvekst. Tiltak må utføres slik at årsaken fjernes, ikke bare symptomene.



Misfarging ved gjennomføringen til ventilasjon



Misfarging undertak



Pipegjennomføring



Flatklemt raftepapp

TO-1 Vinduer -Nyere

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.

Kommentar;

Nyere vinduer har datering fra 2016, 2020 og 2024.

TO-2 Vinduer - Eldre

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.

Kommentar;

Eldre vinduer med datering fra 1982 og 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 13 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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

TO 2 Terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har malt terrassedør i tre med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1;

Døren er ikke vanskelig å åpne/lukke, men har seget litt og subber i terskelen.

Punkt 2;

Noe svellinger og slitasje på brystningen mot terskelen utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

• Andre tiltak:

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

TO 1 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og hagen. Terrassen er delvis overbygget.

Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra inngangspartiet og hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fremstår som normalt for en slik bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt må det påregnes vedlikehold av terrassene. Lokale utskiftinger kan bli nødvendig før overflatebehandling av trevirket.

INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Teppa på ett soverom. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 14 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;

1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og hallen i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger og kjøkkeninnredningen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt i 1.etasje var 10 mm avvik, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet mellom allrommet og 2 soverom i vestlig retning.

Vurdering av avvik:

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

Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 20 mm. Dette ble målt i allrommet og på soverommet mot nord-vest.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Feieluke i stuen ved ildstedet.

Kommentar;

Pipen er fra byggeåret, mens ildstedet ble montert nytt i 2005, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Utførelsen avviker fra anbefalte brannsikkerhetsprinsipper for skorstein og sotluker. Løsningen gir redusert beskyttelse mot varme og glør ved bruk av sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet gir økt risiko for varmepåvirkning av nærliggende brennbare materialer, og i verste fall brann. Dette gjelder særlig ved åpning av sotluken, hvor sot, aske eller glør kan falle ut på gulvet. Det anbefales å etablere en forskriftsmessig løsning ved å montere ildfast plate på gulvet foran sotluken og sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Alternativt kan det monteres sotlukestein i skorsteinen. Dette er en enkel og vanlig løsning som ofte vil ivareta både krav til avstand og behov for ubrennbart materiale.

Kostnadsestimat / forbehold:

Kostnaden for montering av sotlukestein vil normalt være begrenset, og enkle løsninger kan ofte ligge i området rundt noen tusen kroner. Pris vil imidlertid variere avhengig av type skorstein, dimensjoner og hvilken løsning som er egnet for den aktuelle pipa.

Det presiseres at dette kun er et grovt, erfaringsbasert anslag. Endelig kostnad må avklares med fagperson etter nærmere vurdering på stedet. Eventuelle tilpasninger, behov for spesialløsninger eller øvrige utbedringer kan medføre høyere kostnader enn angitt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 15 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

De fleste dørene inne i boligen tar lett i karmen og terskler.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, flisplater på vegger og malt himling.

Enkel innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen (naturlig avtrekk).

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet levetid er passert. Total renovering som følge av alder, slitasje og utidsmessighet er påregnelig, men ikke absolutt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 16 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
27/4-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

2. ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 17 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og panel himlingen.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnisje med glassbyggerstein og skyvedører i glass. Ventil i himlingen(Naturlig avtrekk)

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

Oppgradert i regi av dagens eier i 2001

Årstall: 2001

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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



2.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ikke gitt opplysninger om at vann blir stående eller ikke renner mot sluk i brukssituasjon. Når det er dokumentert fall i retning sluk og en målt høydeforskjell på ca. 18 mm fra terskel til slukrist, legges det til grunn at funksjonen i rommet er ivaretatt, selv om forskriftens preaksepterte ytelse på 25 mm ikke er bekreftet. Tiltak anses ikke som påkrevd, men forholdet bør tas i betraktning ved fremtidige tilpasninger eller rehabilitering.

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 18 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det er viktig å rense sluket jevnlig. Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blant annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og overgangen mellom membranen og sluket. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å rense sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.



2.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet og fronter. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.

2.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 19 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

2.ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 27/4-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 20 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminatgulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med 2-greps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak og stoppekran på vaskerommet i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 21 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Berederen er tilkoblet strømnettet direkte. Uten bruk av stikkontakt.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

-Skifte av innmat i sikringskapet

-i forbindelse med kjøkkenoppussing

-El bil lader

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

På 2 av 3 ovennevnte. Det mangler på el-bil lader.

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 22 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i boligen er fra opprinnelig byggeår. Det er kun utført noen mindre utvidelser siden den gang i form av el-bil lader, ny innmat i sikringskapet og nytt stikk til kjøkkenet. Det mangler dokumentasjon på el-bil laderen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets utførelse, omfang av eventuelle tidligere arbeider og hvorvidt installasjonene er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det ble gjennomført el-tilsyn av netteier i 2022. Under tilsynet ble det avdekket forhold som er dokumentert utbedret, og saken er registrert som avsluttet hos Elvia. Det foreligger melding om avsluttet tilsyn. Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette tidspunktet, og ikke alle disse arbeidene kan dokumenteres.

Basert på dette anses det elektriske anlegget å ha vært gjenstand for nylig kontroll, og det er ikke avdekket forhold som tilsier økt risiko for liv og helse ved befarings. Det vurderes derfor likevel nødvendig å anbefale utvidet el-kontroll utover det tilsynet som allerede er gjennomført, da det mangler dokumentasjon og deler av anlegget er eldre.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarings, men det er aldri utført tilsyn i leiligheten, men undertegnede har ikke særskilt fagkompetanse på elektriske anlegg.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Generell kommentar

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 23 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Kommentar;

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

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 24 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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 bygningsakkverdige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

Radon;

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

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon;

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

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp;

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

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 25 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje i felles rekke



Anvendelse

Byggeår
1983

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 26 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 27 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	54	6		60	45
2.Etasje	54			54	
SUM	108	6			45
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom	Sportsbod	
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, bad/wc		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2.etasje;

-Det er flyttet på en innerdør i 2.etasje. Flyttet fra allrommet til tilstøtende soverom. Rommets bruk er ikke endret.

Utvendig;

-Takoverbygget fremkommer ikke på tegninger. Dette kan påvirke BYA og kan være søknadspliktig. Forholdet anbefales undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: -Kjøkkenet ble oppgradert i 2024

-Innmatt i sikringskapet skiftet i 2024

-Montert el-bil lader i 2026

Garasje i felles rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 28 av 33

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Grete Dyvesveen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	347		0	220.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nissetunet 12

Hjemmelshaver

Nyhus Per Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt, attraktivt og familievennlig boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Området er veletablert og tilbaketrukket, og boligen ligger i en blindvei i rolige omgivelser med svært begrenset biltrafikk. Området byr på gode oppvekstkår og i umiddelbar nærhet ligger det flere barnehager og fra eiendommen er det en liten spasertur til Rasta skole og kort vei til Kjenn og Løkenåsen ungdomsskole, samt flere videregående skoler. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det ligger flere barnehager og videregående skoler i området. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rasta senter. Her finner du bla. Meny, legesenter, frisør og apotek. Ønsker man et bredere utvalg av butikker, kan turen tas til både Lørenskog Storsenter Triaden og Metro med et rikt og variert utvalg av butikker, spisesteder og diverse servicetilbud. Nærmeste holdeplass er Rasta senter og ligger i umiddelbar nærhet med hyppige bussavganger mot Oslo, Lørenskog sentrum, Ahus og Lillestrøm. Det går også buss direkte til Oslo. Det er ca. 4 min med bil til Lørenskog togstasjon hvor det er Oslo-takst og pendlerparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, belegningstein og diverse beplantning.

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 29 av 33

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger	10.11.1981	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	18.08.1983		Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	17.04.2026	Dato siste feiing: 02.08.2021 Dato siste tilsyn:	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	26.09.2022		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	10.10.2024	Byttet alle gamle skrusikringer og satt på nye jordfeilautomater og byttet gammel ov og satt på ny ov osv	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	23.10.2024	Montert stikk på kjøkken	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 32 av 33

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QC9403>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100 - Bnr 347
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1875

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 33 av 33

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nissetunet 12	Nissetunet 12	

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?

Desember 1982

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.

Eier har bodd i boligen side den var ny i desember 1982

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 686112276

Informasjon om selger

Selger

Nyhus, Per Olav

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2001

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membran med varmekabler på gulv Dobbel gips på vegger, samt fliser på gulv og vegger Fjerning av badekar Oppsett av dusjhjørne med glasstein, ny vask og nytt toalett

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Finnes ikke navnet og firma finnes ikke lenger der det var. Den gang var butikken på Visperud

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2001

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

De to store vinduene på stua ble byttet ca 2000

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2



4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2007

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

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Skiftet terrassedør

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2022

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

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet alle vinduer i 2. etasje med unntak av baderomsvindu

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2025

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

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet vindu på kjøkken og trappegang

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

Side 3



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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2024

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Banket kabel hele veien fra sikringsskap og montert stikk som skal brukes til ovn og mikro. Banket kabel hele veien fra sikringsskap og montert stikk dom skal brukes på airfryer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Boligelrtrikkeren

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

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2024

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

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Banket kabel hele veien fra sikringsskap og montert stikk som skal brukes til ovn og mikro. Banket kabel hele veien fra sikringsskap og montert stikk dom skal brukes på airfryer

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Boligelrtrikkeren

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

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2026

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

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt opp kabel og egen kurs fra sikringsskap tilnyttervegg mot syd for montering av lader til el-bil

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Caverion. Oppdraget ble bestilt av Toyota Romerike og faktura med dokumentasjon er sendt dit. Vi har etterspurt dokumentasjon, men ikke fått det ennå

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

Rør

Side 4



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det ble byttet ut rør og satt på vannstoppssikring i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Kom og kran ble skiftet ut

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Har ikke klart å finne dokumentasjon med firmanavnet og vedkommende pensjonerte seg rett i etterkant

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2 Årstall
2001

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet varmtvannsbeholder. Litt usikker på året, men ca 2001

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Tanga rør

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Ventilasjon fra kjøkken går til vegg ikke tak.

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen
Det ble satt inn moderne vedovn ca 2005, som ble godkjent av kommunal feier

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 ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



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

24.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2 Årstall
2020

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Bod i 2. etasje ble endret til garderobe, og døra ble flyttet.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.2.2 Årstall
2020

24.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

24.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Vindu på hovedsoverom vest ble stengt av og isteden nytt vindu på nordveggen

24.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

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

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

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

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

Andre opplysninger

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

Side 7



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42041135

Side 8

Vedtekter for Skogen 1 Huseierforening:

Vedtatt på årsmøtet 08.04.2008, endret på årsmøtet 16.04.2015, 10.04.2019, 17.04.2023, ekstraordinært årsmøte 18.10.2023 samt årsmøte 17.04.2024 og 22.04.2026:

Generelt: Skogen1 Huseierforening er etablert for å administrere fellesoppgaver innen boområdet Rolvsrud Skog delfelt 1 på Rasta i Lørenskog Kommune. Boområdet består av 108 boliger (88 eneboliger og 10 tomannsboliger) med adresser: Nissetunet, Alvetunet, Perstunet, Pålstunet, Espentunet, Huldretunet, Trolltunet og Tussetunet.

Fellesoppgaver for drift og vedlikehold omfattet av vedtekter skal administreres og forvaltes av Styret i Skogen1 Huseierforening.

1. Medlemskap og ansvar

- Alle husstander må være medlem av huseierforeningen.
- Hver husstand må betale for 1/108 av felleskostnadene som faktureres av Styret.
- Alle husstander må rette seg etter gjeldende vedtekter.

2. Fellesoppgaver

- Styret i foreningen tar seg av drift og vedlikehold av garasjer, fellesarealer, avløpsledninger, felles elektriske kabler og veily, samt fiberoptisk anlegg for internett og tv-signaler.
- Boligeiere må selv vedlikeholde stikkledninger og kabler inne i huset.

3. Årsmøtet – Generalforsamlingen:

- Årsmøtet / Generalforsamlingen er huseierforeningens øverste beslutningsorgan.
- Årsmøtet velger styre og valgkomite, samt kan vedta vedtektsendringer og forslag.
- Årsmøtet holdes i april hvert år og godkjenner styrets årsmelding, regnskap og budsjett.
- Årsmøtet godkjenner styrets forslag til styreleder.

3. Styret

- Styret består av inntil 6 medlemmer, valgt for 2 år.
- Styret kan ta avgjørelser på vegne av alle medlemmer.
- Voteringer i styresaker gjøres med vanlig flertall og styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Ved dissens i styresaker har styreleder dobbeltstemme.
- Styreleder har prokura- og signaturrettighet.
- Styret kan ikke oppta lån på vegne av huseierforeningen.
- Ekstraordinært årsmøte kan kreves av 2/3 av beboerne eller innkalles av styret.

4. Ved eierskifte

- Meld fra til styret ved flytting ved å fylle ut eierskifteskjemaet på www.skogen1.no.
- Oppgjør av felleskostnader avstemmes av megler mellom kjøper og selger.
- Bruk av styreleder for megleropplysninger honoreres med kr. 2.000,-.
- Bruk av foreningens regnskapsfører i 2025 ved salg honoreres med kr 6.583 eks. mva. Beløpet reguleres årlig uten varsel.

5. Garasjer

- Garasjene og garasjetomter eies i fellesskap (1/108 hver).
- Garasjer er forsikret av huseierforeningen uten løssøredkning. Ansvar for selvforskyldte skader og dekning av slike utbedringer ligger på garasjeieier.
- Garasje og bolig må selges samlet.
- Ved utleie av bolig må disponering av garasjen inngå i leieavtalen.
- Garasjen skal kun brukes til bilparkering.
- Hvis du ikke bruker garasjen til bil, skal den leies ut (anbefalt pris: kr 1.000/mnd).
- Garasjen må være låst og tilgjengelig for styret ved behov.
- Ikke tillatt med:
 - Lager, verksted, næringsvirksomhet
 - Brannfarlige ting eller bilreparasjoner
 - Lading av elbil eller annet elektrisk fremkomstmiddel, samt bruk av strømkrevende utstyr
 - Oppvarming, isolering og endring av elektrisk anlegg.
- Tillatt med:
 - Motorvarmer med tidsur
 - Garasjeportåpner og ekstra lys (max 60W)
 - Skillevegger (enkle og uisolerte, med naboens samtykke)

6. Vedlikeholdsansvar - Garasjer

- Foreningen vedlikeholder reisverk, yttervegger, tak, elektriske kabler, utvendig lys og felles bod.
- Garasjeieier vedlikeholder port med lås, åpne- og lukkemekanikk, skillevegger, gulv og alt som er montert selv.

7. Parkering

- Parkér kun på oppmerkede plasser.
- Ikke parkér foran garasjer, avfallscontainere eller sperr innkjørsel til tun.
- Noen plasser er reservert for snølagring – bruk ikke tillatt mellom 1. november og 31. mars. Unntak: Korttidsparkering (maks 2 timer) er tillatt hvis det ikke er meldt snøfall.
- Innkjøring på tun: Du kan stoppe bilen for å laste/losse varer i inntil 15 minutter, men må flytte den ved behov. Vis hensyn og varsomhet. Ikke stå til hinder for annen ferdsel.
- Ved innkjøring på tun ved kortvarig besøk av forflytningshemmede eller håndverkere: legg lapp i frontruten med navn, telefon og adresse.
- Store kjøretøy, tilhengere, campingvogner og avskiltede biler er ikke tillatt parkert.
- Brudd på parkeringsreglene kan føre til borttauing – kostnaden belastes eier.

Rydding og avfall:**8. Rydding av tomt**

- Du må selv beskjære hekker, busker og trær som strekker seg utenfor tomtegrensen.
- Hvis du ikke gjør dette etter varsel fra styret, vil det bli gjort for din regning.
- Skrot og defekte gjenstander som ikke er restavfall må leveres på gjenvinningsstasjon.

9. Hageavfall

- Hageavfall skal **ikke** kastes i foreningens containere.
- Du må levere hageavfall selv på gjenvinningsstasjon.

10. Matavfall, Glass- og metallemballasje fra husholdninger:


- Matavfall skal legges i grønne poser fra ROAF og kastes i matavfallscontainer.
- Glass- og metallemballasje kildesorteres i egen beholder.

11. Papp og papir

- Papp og papir skal pakkes eller trampes flatt før det kastes i container.

12. Kildesortering

- Alle må bidra til riktig kildesortering og generell ryddighet.
- Restavfallscontaineren skal kun brukes til restavfall. Restavfall defineres som husholdningsavfall som passer igjennom sideluke på container.
- Feil bruk kan føre til behov for større beholdere og høyere kommunale avgifter for alle.



LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, 18. august 1983.
RÅDHUSET

Bjørn Erik Paulsen,
Marcus Thranes vei 95 B,
1472 FJELHAMAR.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 100/ 347 JKR/ALE

AD: ROLVSRUD SKOG, DELFELT 1, TUN 7, TOMT 105, NISSETUNET 12
GNR. 100, BNR. 347 FERDIGATTEST.

Det ble den 12.8.83 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig
Kfr. byggemelding innkommet den 23.6.81.

En fant alle arbeider utført. Ferdigattest meddeles herved.

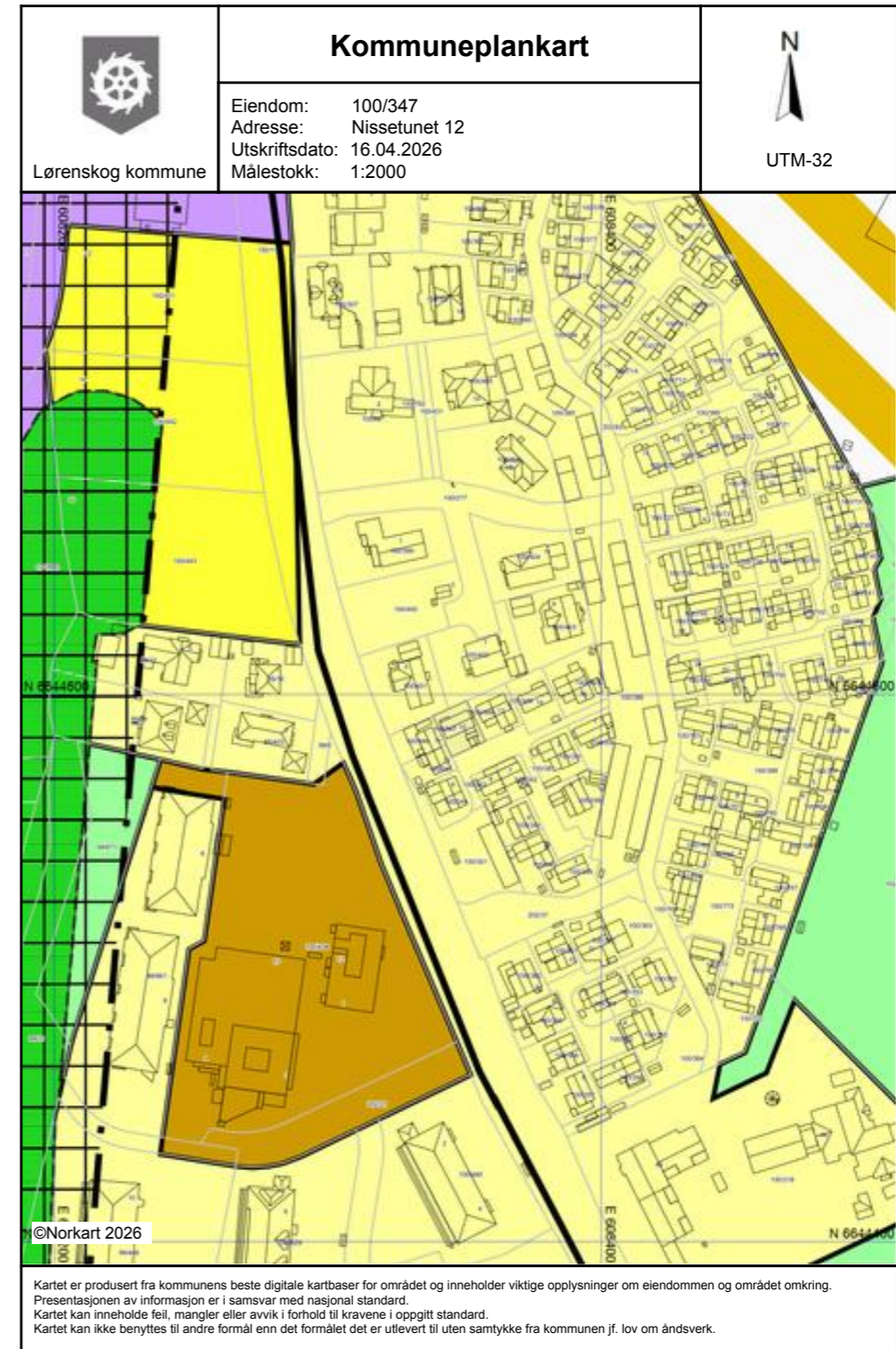
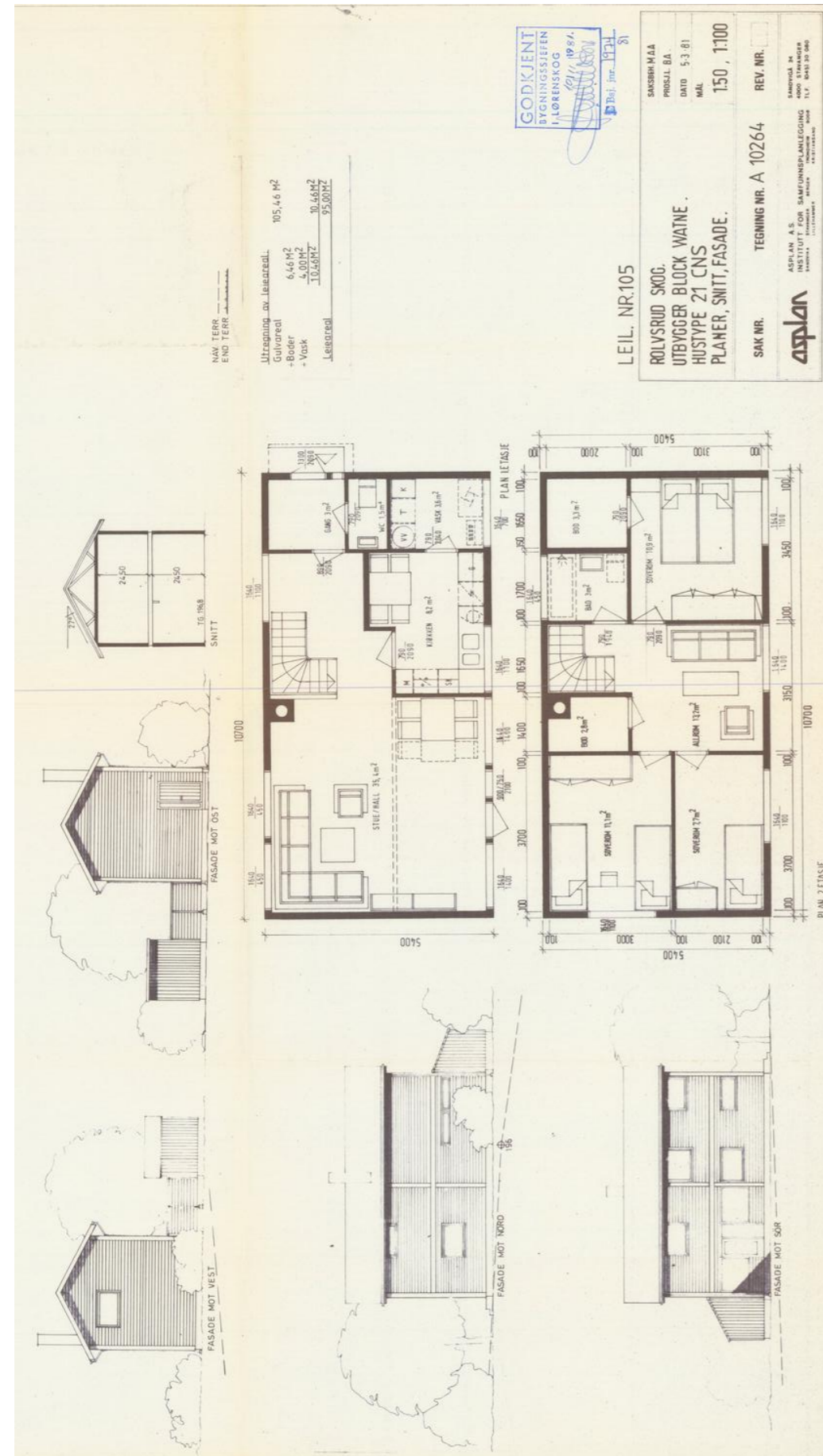
Krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være
utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Byggearbeidene er registrert igangsatt august 1982.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J. K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:
Lørenskog Boligbyggelag A/L, Postboks 80, 1472 FJELHAMAR.
Brannvesenet
Plankontoret (økonomiseksjonen)
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Rørkontrollen
Ligningssjefen
Håkon Løftingsmo, Øyaveien, 1900 Fetsund.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

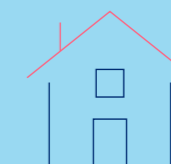
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nissetunet 12, 1461 LØRENSKOG. Gnr. 100, bnr. 347, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260076
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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