

# PROAKTIV

Pen enebolig m/ skjermet  
hage, garasje m/ takterrasse &  
markanær beliggenhet

3 sov, 2 bad/wc + vaskerom  
Barnevennlig nabolag!

TORVMYRVEIEN 21



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# RASTA | TISTILÅSEN

Pen enebolig m/ skjermet hage, garasje m/ takterrasse & markanær beliggenhet | 3 sov, 2 bad/wc + vaskerom | Barnevennlig

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Torvmyrveien 21, 1476 RASTA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 97, bnr. 41, i Lørenskog kommune

**Prisantydning:** 7.700.000,-

**Omkostninger:** 211.490,-

**Totalpris:** 7.911.490,-

**Kommunale avgifter:** 25.755,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1987

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 168 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 136 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i integrert garasje med el.leddport og dobbel elbillader (lad begge bilene samtidig) samt på egen gårds plass

**Tomt:** 440.1 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse D.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
34	39	42	49
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
104			
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

## TORVMYRVEIEN 21

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!

Pen enebolig på 168 m<sup>2</sup> m/ skjermet hage og garasje | Takterrasse | 3 sov, 2 bad/wc + vaskerom | Barnevennlig nær marka!

Velkommen til Torvmyrveien 21!

En innholdsrik og velholdt enebolig med familievennlig & tilbaketrukket beliggenhet på attraktive Rasta ved Tistilåsen. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning med tre soverom, bad/wc, separat toalettrom, og eget vaskerom i 1.etasje. Hovedetasjen består av en romslig stue og separat kjøkken.

Fra stuen er det utgang til to herlige terrasser som sikrer deg sol fra morgen til kveld. God plass til sosiale sammenkomster! Flott opparbeidet og skjermet hage med god plass til lek og avslapping rammer inn huset.

Integrert garasje m/ dobbel-lader, sportsbod og kaldloft gir gode oppbevaringsmuligheter. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med kun 100m til marka, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud.

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](mailto: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 | TISTILÅSEN

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

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

Velkommen til en flott beliggende enebolig i Torvmyrveien 21 på Rasta.

Området kan omtales som et av Romerikes mest populære områder med lite trafikkerte veier og marka med flott turterreng, lysløyper og turvei til idylliske plasser kun 100m unna. Et paradys for en barnefamilie med trygge oppvekstvilkår og fine rammer. Det er lekeplass i nabolaget og ballplass like ved.

Det er kort avstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, Meny matbutikk, Lørenskog togstasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter. Enebolig ligger ved Tistilåsen innerst på Rasta, et barnevennlig og tilbaketrukket boligfelt med Østmarka som nabo. Selv om man bor tett på fantastiske turmuligheter, er det kort avstand til alle fasiliteter som Rasta skole, barnehager, buss til Oslo og butikk/kjøpesenter. En god



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Tistilveien Linje 315	2 min 0.2 km
🚶 Lørenskog stasjon Linje L1	11 min 4.5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	32 min

## DAGLIGVARE

Meny Rasta PostNord	18 min 1.7 km
Kiwi Skårersletta	5 min

## VARER/TJENESTER

🏪 Triaden Lørenskog Storsenter	5 min
🏪 Vitusapotek Rasta	18 min

## SPORT

🏃 Vallerud aktivitetspark Ballspill	13 min 1.1 km
🏃 Vallerudtoppen nærmiljøanlegg Ballspill	14 min 1.2 km
🏃 SATS Triaden	5 min
🏃 Mudo Lørenskog	5 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog kommune Ekerud Utfarts...	6 min
🚗 Lørenskog Kommune Rasta Skole	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kombinasjon for både barnefamilien og voksne par.

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

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

Steinerbarnehagen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Lokalbussen stopper i veien, ekspressbussen stopper i Bjørndalsveien rett bortenfor boligfeltet. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Lørenskog sentrum, 12 min til Strømmen, 17 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn. Tog fra Lørenskog stasjon med oslo-takst og pendlerparkering er også en mulighet.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Rasta som ligger innen gangavstand. Denne butikken kan friste med en flott og populær ferskvaredisk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Metro senter og Triaden et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Strømmen storsenter, samt Oslo og Lillestrøm, ligger også godt innen rekkevidde.

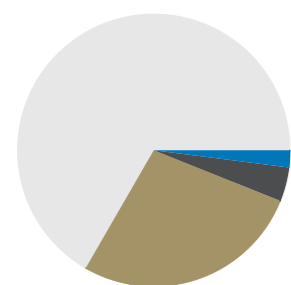
Området byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt! Sameiet grenser til Østmarka! På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløyen går fra Ekerud og gjør at du også kan bruke marka på kveldstid. På vinteren kan du nyte oppkjørte løyper mot



både Mariholtet og videre over i Osloområdet 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.

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

## BOLIGMASSE



66% enebolig  
27% rekkehus  
2% blokk  
4% annet

## SKOLER

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	14 min 1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	9 min 3.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	9 min 3.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min 5.5 km

## BARNEHAGER

Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.9 km
Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	12 min 1 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0-5...) 36 barn	16 min 1.5 km

I tillegg har du blant annet Crossfit Lørenskog, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolsrud stadion som er hovedbanen til Lørenskog idrettsforening rett rundt hjørnet.

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

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



## Bebyggelse

Område består i all hovedsak av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.

## Adkomst

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

VELKOMMEN INN









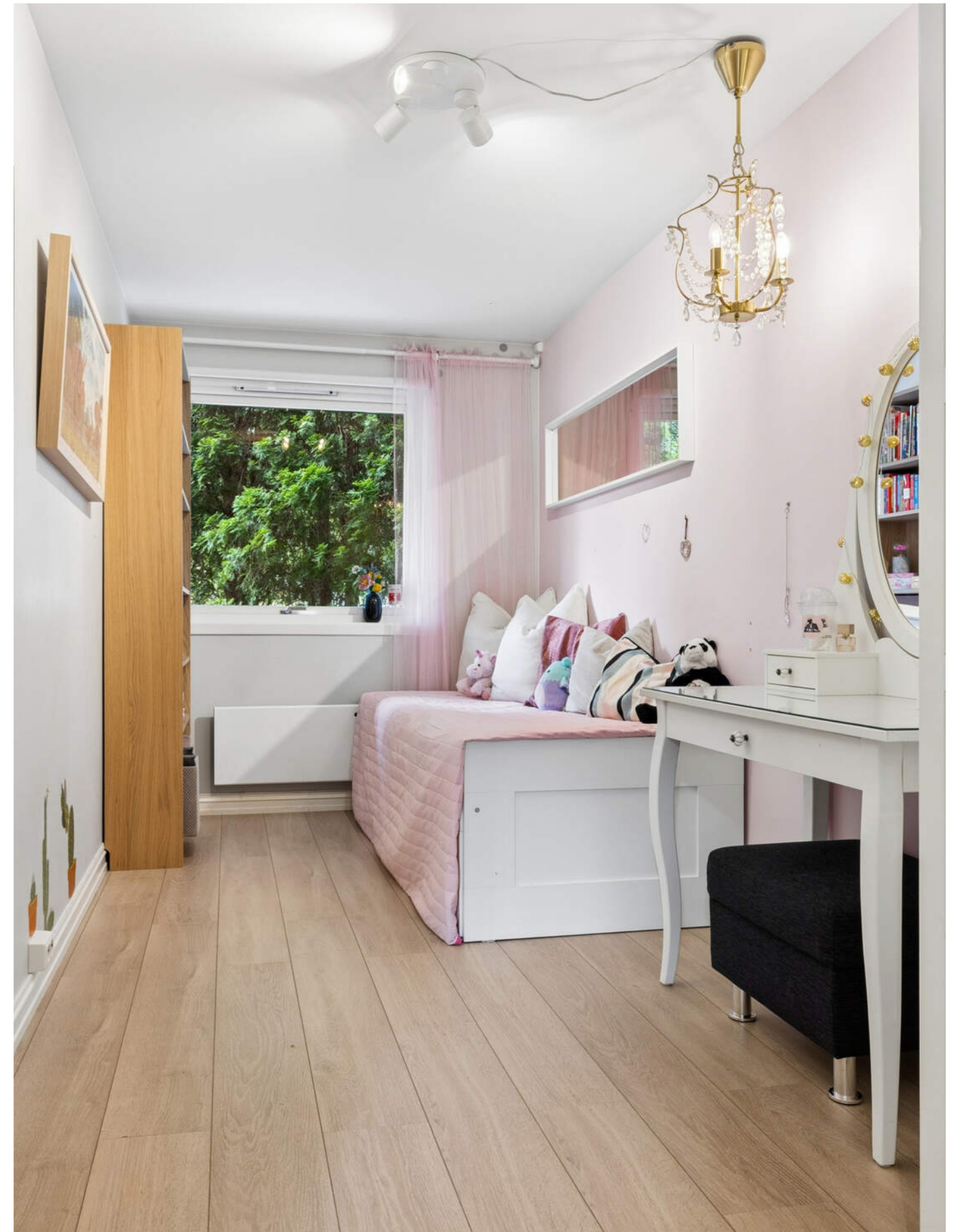


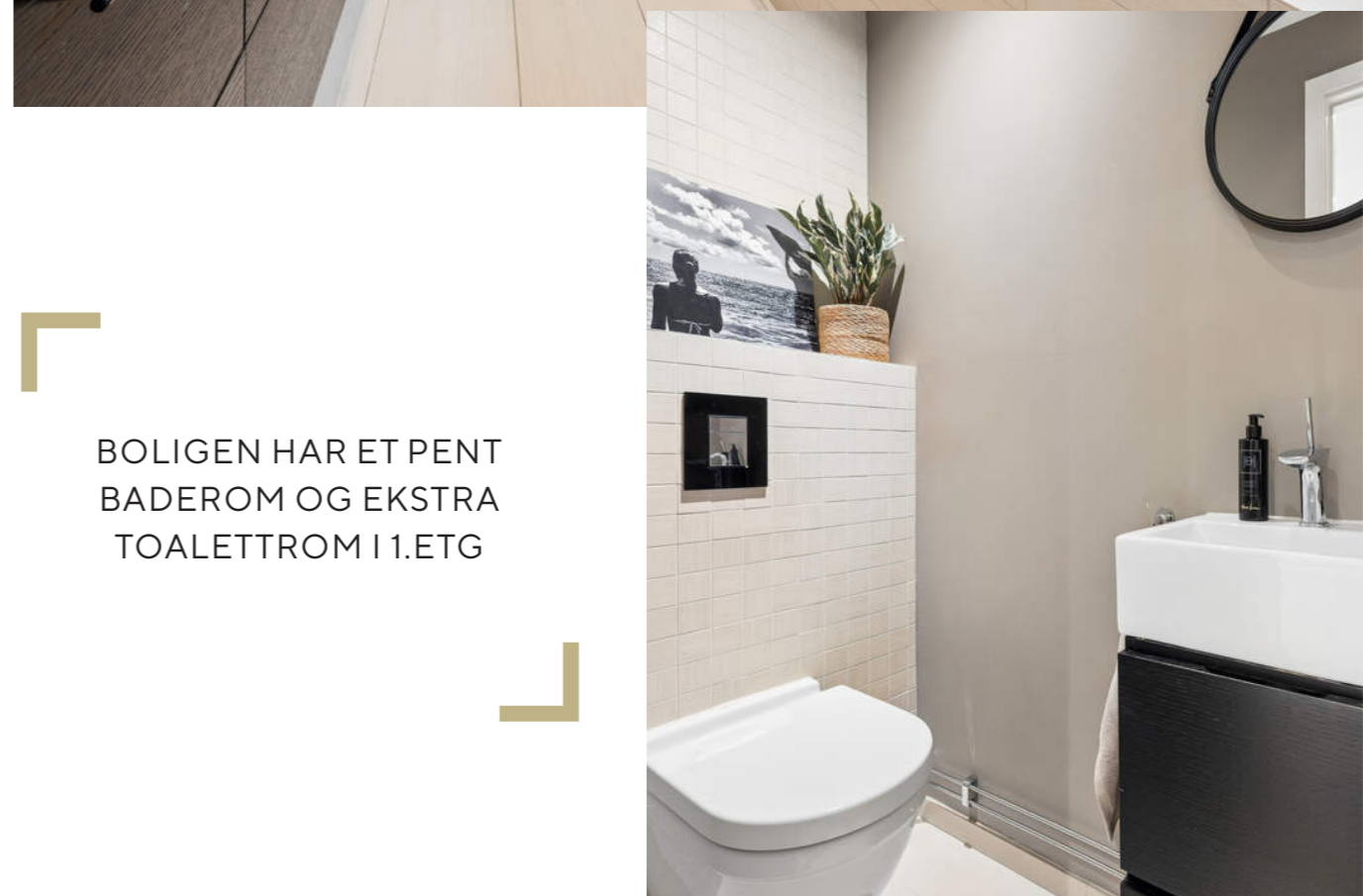
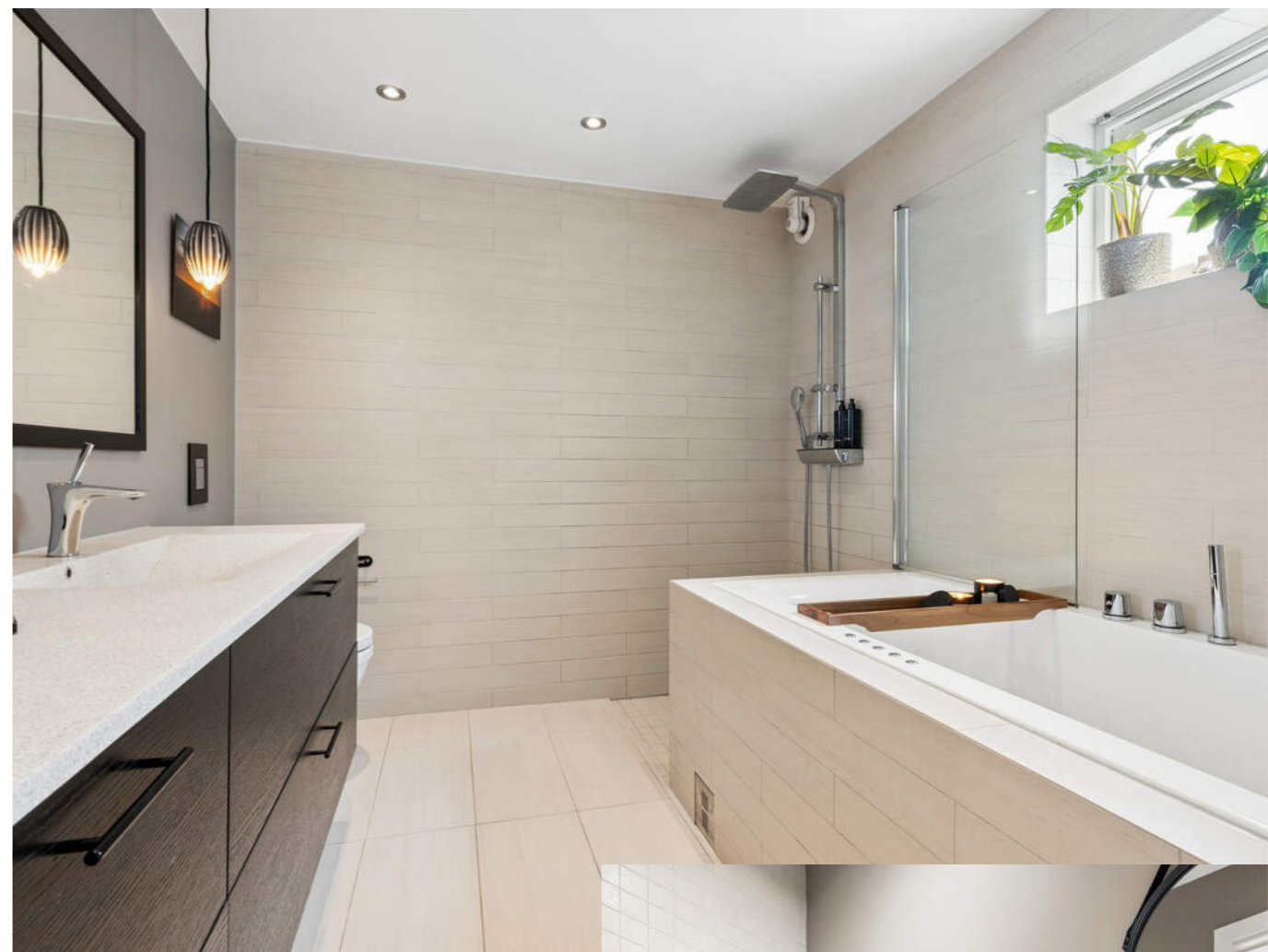
KVIK KJØKKEN MED  
INTEGRERTE HVITEVARER,  
QUOOKER OG GODE  
ARBEIDSFLATER





1. ETG INNEHOLDER TRE  
SOVEROM MED GODE  
BRUKSMULIGHETER



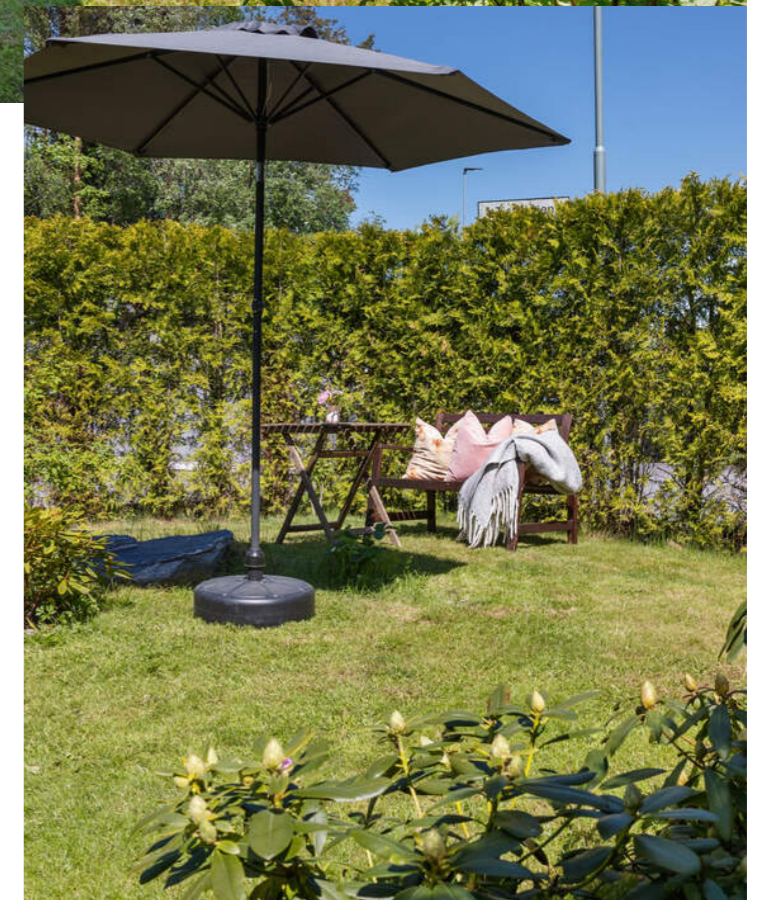


BOLIGEN HAR ET PENT  
BADEROM OG EKSTRA  
TOALETTROM I 1.ETG



VASKEROMMET HAR  
PLASS TIL BÅDE  
VASKEMASKIN  
TØRKETROMMEL OG  
OPPBEVARING





FLOTT SKJERMET HAGE  
MED PLOSS TIL LEK OG  
AVSLAPPING



Integrert garasje med el.leddport, elbillader med 2 uttak og lagringsplass. Gejster / bil nr 2 får plass på gruset gårdsplass.



# PRAKTISK INFORMASJON

## Innhold

Bolig over to plan:

1. Etasje: Vindfang, gang, toalettrom, bad/wc, vaskerom, 3 soverom
2. Etasje: Stue, kjøkken

Terrasse på ca. 13 kvm, utgang fra stuen.

Terrasse på ca. 14 kvm, utgang fra hovedsoverrommet i 2. etg.

Integrert garasje med takterrasse på ca. 27 kvm, utgang fra stuen.

Sportsbod ved inngangen.

Kaldloft for oppbevaring.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje  
BRA-i: 66 kvm  
BRA-e: 32 kvm  
Total BRA: 98 kvm

2. etasje  
BRA-i: 70 kvm  
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 13 kvm

2. etasje: 40 kvm

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

bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Gjennomgang av rom i boligen:

### 2. ETASJE

#### Stue

Stuen strekker seg gjennom store deler av etasjen og fremstår som et lyst og romslig oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. I den ene enden av rommet finner man trappen som forbinder etasjene. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Et sentralt plassert ildsted skaper en lun stemning og gir ekstra varme på kjølige dager.

Fra stuen er det utgang til to terrasser, beliggende på hver sin side av oppholdsrommet, som gir gode muligheter for å nyte uteområdene. Den største terrassen på ca. 27 kvm har god plass til spisegruppe, grill og sosiale sammenkomster. Terrassen er godt skjermet med leegger rundt uteplassen, og er i tillegg utstyrt med markise samt skjermvegger på begge sider. Den andre terrassen er på ca. 13 kvm og passer godt som en mer skjermet sitteplass. Uteplassene gir fleksible bruksmuligheter og bidrar til en naturlig overgang mellom inne- og utearealene.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra stuen, noe som gir en praktisk og funksjonell planløsning. Det er god plass til familien rundt frokostbordet, og vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Kjøkkenets plassering gjør det enkelt å holde oppholdsrommet adskilt fra matlagingen, samtidig som det

ligger i nær tilknytning til stuen.

Innredning fra Kvik med lyse, slette fronter kombinert med benkeplate i kompositt-stein og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med enkel komposittkum med Quooker, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, kombiovn og platetopp. I tillegg er det installert vannstoppsystem, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

### 1. ETASJE

Entré / Hall med trapp

Entré med gulvvarme og plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Kodelås fra Yale på ytterdøren. Fra entréen er det direkte adkomst til vaskerommet. Praktisk når barna kommer hjem fra barnehagen. Videre kommer man inn i en romslig hall med gulvvarme trapp til hovedetasjen.

### Soverom

Etasjen inneholder tre soverom med gode bruksmuligheter. Hovedsoverrommet er romslig med plassbygget garderobeløsning og har direkte utgang til en privat terrasse på ca. 14 kvm. De øvrige soverommene passer godt som barne- og ungdomsrom, gjesterom/kontor. Rommene har plass til seng, garderobe og annet møblelement etter behov.

### Baderom/wc

Oppgradert bad fra 2013 med flislagte gulv med varmekabler, kombinasjon av flislagte og malte vegger samt malt himling. Rommet er innredet med mørk baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri, veggengt toalett, boblebadekar, elektrisk håndkletørker samt dusjnasje med glassvegg.

### Toalettrom

Praktisk og stilrent toalettrom med flislagt gulv, delvis flislagte og malte vegger samt malt himling. Rommet er innredet med mørk servantinnredning med blandebatteri, speil med belysning over og veggengt toalett. Det er gulvvarme på toalettrommet.

### Vaskerom

Praktisk vaskerom med flislagt gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin og god plass til både tørketrommel og oppbevaring. Vaskerommet ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2013.

### Bod

I tilknytning til inngangspartiet finner man en romslig sportsbod med adkomst utenfra. Med overbygg over inngangspartiet fungerer boden som en utvidet garderobe for familien. Ytterligere lagringsplass i både garasje og på kaldloft.

## Oppvarming

Peis og varmepumpe i stuen.

Panelovn i stue, kjøkken og alle soverom.

Gulvvarme på bad, toalettrom og entré/hall.

## Info energiklasse

Energiattest er vedlagt.

## Modernisering og påkostninger

-Utbedringer i garasjen 2026

-Utbedringer etter el-tilsyn 2026

## Parkering

Parkering i integrert garasje med el.leddport og dobbel elbillader (lad begge bilene samtidig) samt på egen gårds plass

## Tomtestørrelse

440 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Boligen ligger på en pent opparbeidet og familievennlig tomt med hage, plen og beplantning som skaper en grønn og innbydende ramme rundt eiendommen. Hagen ved inngangspartiet er skjermet av hekk og vegetasjon, noe som gir et privat og lunt uteområde med gode muligheter for lek, rekreasjon og hyggelige stunder utendørs.

Eiendommen har flere terrasser med ulike bruksområder. Fra stuen er det utgang til to terrasser på henholdsvis ca. 27 kvm og 13 kvm. Den største terrassen, som er oppført over den integrerte garasjen, har god plass til spisegruppe, grill og sosiale sammenkomster. Sol fra morgen til ca kl. 15. Terrassen er godt skjermet med leegger rundt uteplassen, og er i tillegg utstyrt med markise samt sidevegger som gir gode sol- og vindskjermingsforhold. Den andre terrassen fremstår som en mer tilbaketrukket uteplass med plass til sittegruppe og avslapning. Her nytes kveldssolen helt privat. Hovedsoverrommet i 1. etasje har i tillegg direkte utgang til en privat terrasse på ca. 14 kvm, som gir en lun og skjermet sone for rolige stunder.

Boligen har integrert garasje og gode parkeringsmuligheter på egen gårds plass. Nærheten til skog og natur bidrar til en attraktiv og rolig beliggenhet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 22 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepener. -Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ved pipegjennomføringen på loftet er det registrert eldre fuktskjolder og misfarging i undertaket. Overflatene fremstod tørre ved befaringen, og det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasje. Det er også registrert et mindre lysinnslipp ved gjennomføringen. Observasjonene er knyttet til samme område, men det har ikke vært mulig å fastslå om forholdene har sammenheng eller hva som er årsaken til den tidligere fuktpåvirkningen.

Kommentar fra eier; Hullet og skjolder var slik da vi kjøpte, og jeg har fulgt med på det i alle år. Har i vår tid aldri registrert vann eller noen utvikling i dette.

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

-Utvendig > Balkongdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder.

-Utvendig > Terrasse - over garasjen: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konstruksjonene har skjevheter.

-Utvendig > Terrasseplattning: Det er registrert mindre

skjevheter og nivåforskjeller i terrasseplattningen. Trevirket har også preg av alder og værpåvirkning med behov for vedlikehold enkelte steder. Forholdene vurderes som naturlig slitasje og aldring på en terrasse som antas å være fra byggeår.

-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. Det er registrert stedvis knirk i kjøkkengulvet i 2. etasje. Knirk oppstår ofte som følge av bevegelse mellom undergulv og bjelkelag, typisk ved at plater er spikret eller festet utilstrekkelig. Det er sannsynlig at undergulvet ikke er tilstrekkelig skrudd fast til etasjeskiller stedvis. Det er i tillegg registrert stedvis knirk i laminatgulvet i underetasjen. Knirken vurderes å skyldes bevegelser i underlaget under laminatgulvet. Dette oppstår ofte når undergulvet er ujevnt eller har lokale myke partier som gir etter ved belastning. Laminatgulv er avhengig av et stabilt og plant underlag for å fungere uten bevegelser og knirk.

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

-Innvendig > Multimur: Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Ytterveggene er oppført som Multimur-konstruksjon. Dette er en byggemetode som var mye benyttet på 1980-tallet. Konstruksjonen består av betongelementer kombinert med innvendige organiske materialer. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan uttørkingen være begrenset, og eventuelle skader kan utvikle seg skjult over tid. Konstruksjonen er imidlertid ikke under terreng, og de typiske fuktbelastningene som ofte forbindes med Multimur-grunnmurer er derfor i mindre grad til stede. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller andre symptomer på svipt ved befaringen.

-Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gjelder døren til hovedsoverommet. Denne henger og tar i terskelen.

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

-Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Grunnmursplasten mangler topplatt (klemlist), Dette gjør at plasten ikke klemmer godt nok inntil veggen, og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktsperre/beskyttelse av grunnmuren.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det foreligger dokumentasjon på tidligere setninger i garasjens

fundamentering. Ifølge fremlagt ingeniørvurdering skyldes forholdet trolig bevegelser i underliggende fyllmasser. Garasjen er oppført med eget fundament og er konstruktivt adskilt fra boligen, men setningene har medført skjevheter i tilknyttede konstruksjoner. For å stabilisere konstruksjonen ble det i 2026 etablert nye armerte fundamentputer og understøttelse av dekke. Tiltakene er prosjektert og kontrollert av rådgivende ingeniør. Det er fortsatt registrert synlige skjevheter i enkelte konstruksjoner, men det er ikke registrert forhold som tilsier pågående setningsutvikling ved befaringen.

-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.

-Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

-Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet er i hovedsak flatt, og vann vil derfor ikke nødvendigvis ledes til sluket fra hele rommet ved en lekkasje.

-Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er opplyst at vaskerommet ble oppgradert i 2013, men det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver utførte arbeider eller hvilke løsninger som er benyttet. Membran kan derfor ikke bekreftes. Sluket har også begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring da slukristen ikke lot seg demontere ved befaringen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere slukets utførelse, tilstand eller eventuell membrantilslutning.

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 bygningsesakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Kommentar; Det regnet og var glatt på befaringstidspunktet og taket ble derfor ikke besiktiget. Gesimshøyden er anslagsvis 4,5 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, samt regn og glatt, 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 uttetheter kan derfor ikke utelukkes. Det

anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adkomst kan etableres. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst via luke i himlingen ved kjøkkenet. Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll): Loftet har kun gangbar gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring som igjen betyr godt synlige forhold fra stigen. Konstruksjon i ikke gangbare områder er

ikke inspisert. 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. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdører i tre(2 stk) og en skyvedørs balkongdør. Terrasse bygget over garasjen. Adkomst fra stue i 2.etasje. Terrasse bygget over garasjen. Bærende konstruksjon i betong med gulv og rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen. Terrasseplattning i trevirke med adkomst fra hovedsoverom og hage, antatt fundamentert direkte på bakkeplan.

### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør som i hovedsak er utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert i rom under trapp, tilstøtende bad. Stoppekran og vanninntak er plassert i vaskerommet. Kommentar; Boligen har fordelerskap for rør-i-rør-system. Skapet under trappen var avlåst på befaringsdagen, og nøkkel var ikke tilgjengelig. Skapet ble derfor ikke inspisert. Vurderingen av vanninstallasjonen baserer seg derfor på opplyst alder, synlige deler av anlegget og begrenset inspeksjon. Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i leiligheten. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping. Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad/wc. Tilluft via ventiler i vinduene. Luft/luft varmpumpe. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet. Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i vaskerommet i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

### **Bygningssakskyndig**

Kato Malvik (befaringsdato: Mandag, 1. juni 2026)

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja, Feil i varmekabler i 2019. Ble ordnet på kjøperforsikring av godkjent tiltak.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, Ny elbil-ladeboks i garasje.

Utført av Stoplight Elektro AS, 2021.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja, Garasje har en setning. Garasje er tilbygget senere og har eget fundament. Har satt seg over mange år. I våren 2026 ble det stabilisert med to nye armerte fundamenter og understøttelse av dekke for å sikre mot ytterligere bevegelse. Utført av entreprenør og under kontroll av ingeniør.

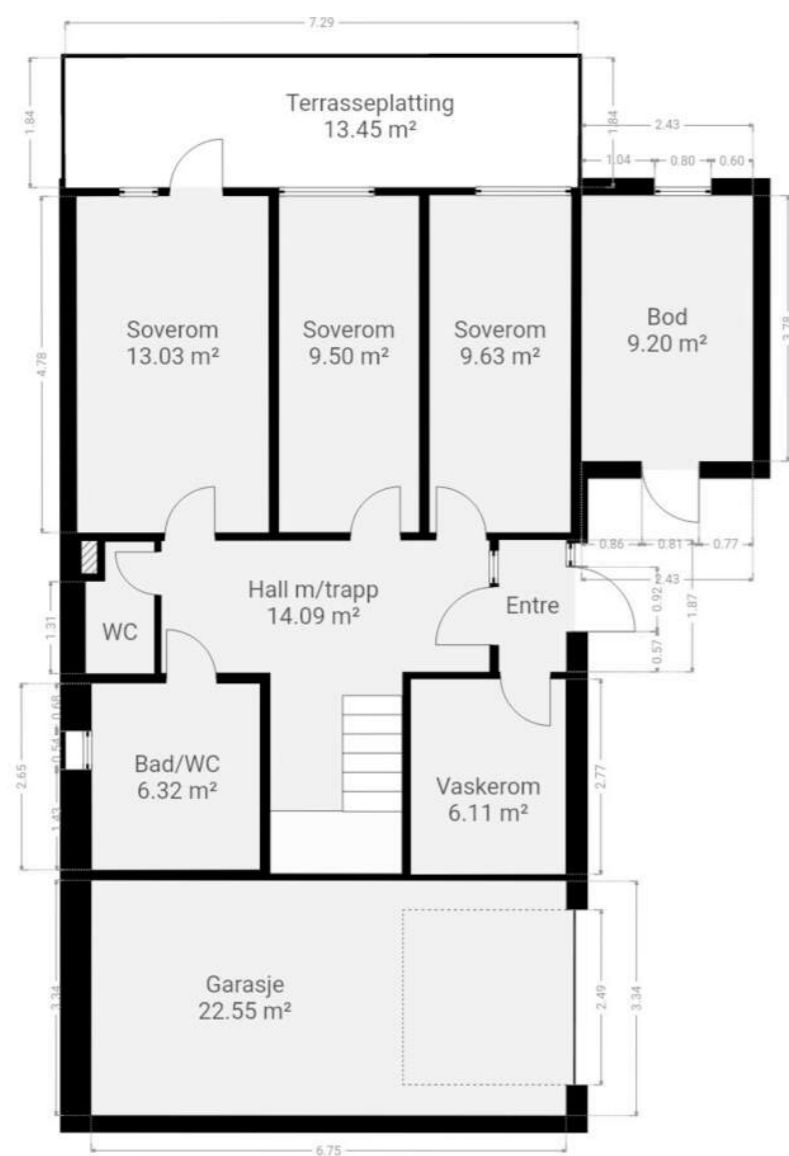
19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja, Det finnes til tid sølvkre rundt bad/gang. Varierer i løpet av året. Ganske stabilt siden vi flyttet inn i 2019.

# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

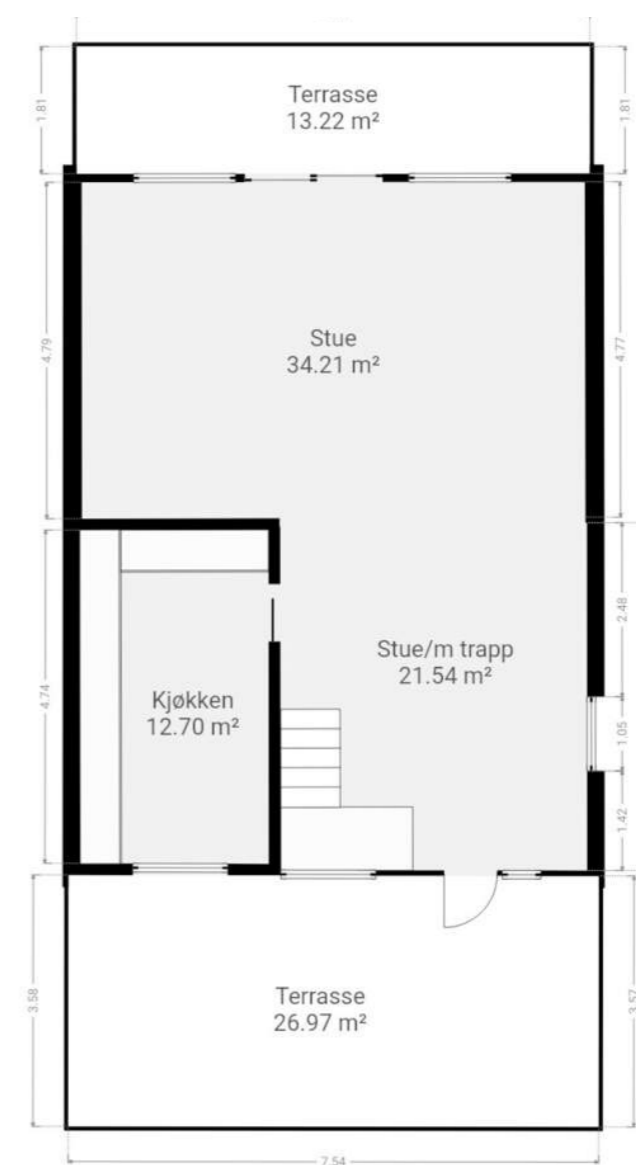
1.etasje



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.

## 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.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.902.512,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

7.610.048,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:

Feie/tilsynsgebyr 653,00 kr  
Fastledd renovasjon 3 482,50 kr  
240 L Renovasjon 5 054,40 kr  
Vanngebyr 7 498,57 kr  
Avløpsgebyr 7 498,57 kr  
Prognosen kan avvike.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 24 743,60 kr

### Kommunale avgifter

25.755,- for 2026

### Eiendomsskatt

5.150,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

Vi tar forbehold om feil.

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

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

### Andre utgifter

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

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

### Årlig velavgift

3.250,-

### Velforening

Pliktig medlemskap i Sameiet Østlia Skog:

<https://ostlia.org/index.html>

Årsavgift for 2025: kr. 3.250,-

Det foreligger vedtekter, regler m.m. Det kan forekomme variasjoner i årsavgiften som følge av vedtak som gjøres i sameiet.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 18.05.1987.

Det foreligger byggetegninger av tilbygg bod, datert 30.03.1987.

Det foreligger byggetegninger av garasje, datert 14.04.1998. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av plan, snitt og fasader-Nybygg, datert 24.10.1985, men det er avvik fra disse:

Vaskerommet er opprinnelig bod/matbod, ifølge byggetegninger, men benyttet og vurdert som et vaskerom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 18. mai 1987

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/97/41:

09.03.1988 - Dokumentnr: 2341 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning

09.11.1982 - Dokumentnr: 7500 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:97 Bnr:4

SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1645420 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0230 Gnr:97 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 161210 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:97 Bnr:41

09.03.1988 - Dokumentnr: 2341 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning

09.11.1982 - Dokumentnr: 7500 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3222 Gnr:97 Bnr:4  
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1645420 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0230 Gnr:97 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 161210 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:97 Bnr:41

3222/97/4:

09.03.1988 - Dokumentnr: 2341 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning

09.11.1982 - Dokumentnr: 7500 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3222 Gnr:97 Bnr:4  
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1645420 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0230 Gnr:97 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 161210 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:97 Bnr:41

09.03.1988 - Dokumentnr: 2341 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning

09.11.1982 - Dokumentnr: 7500 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3222 Gnr:97 Bnr:4  
SKYLDELINGS-FORRETNING

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Østlia Skog. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel 2026–2038, Id 2024004, er under

arbeid.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### Vei/Vann/Avløp

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

#### Radonmåling

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

#### Adgang til utleie

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

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

#### Offentligrettslig pålegg

Dato siste feiing: 23.10.2024

Dato siste tilsyn: 23.10.2024 - Tilsyn uten avvik.

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

#### Grunnboksdato

Onsdag, 3. juni 2026

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

##### Omk. kjøper beskrivelse

7 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

192 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
193 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

211 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
7 893 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

7 911 490,00 (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 overtakelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring 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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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 tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

**Eier**

Mia Marie Vangsgaard  
Mikkel Vangsgård

**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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 67 500 (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 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 55 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 300,00, Tilstandsrapport (Faktureres direkte) kr 25 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 845.

Totale kostnader kr. 87 685.

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.

**Dato salgsoppgave**  
5.6.2026





# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
 LØRENSKOG kommune  
 gnr. 97, bnr. 41



Sum areal alle bygg: BRA: 168 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.06.2026 Rapportdato: 04.06.2026 Oppdragsnr.: 20000-1900 Eiendomsverdi ref nr: GQ3427

Autorisert foretak: Verdico AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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, byggt teknisk 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.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 2 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 3 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 4 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
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.



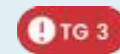
#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 5 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra eier, fremlagt dokumentasjon og offentlige registre, har bygningssakkyndig kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden til eiendommen:

Boligen er oppført i 1987 og er i hovedsak oppført med byggemetoder og konstruksjoner som var vanlige på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsmessig fremstår boligen i stor grad som opprinnelig, men med oppgraderinger av blant annet bad, vaskerom, toalettrom, vanninstallasjoner, sikringskap og kjøkken.

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og med en teknisk tilstand som i hovedsak samsvarer med alder og bruk. Flere bygningsdeler er imidlertid fra byggeår, og det må forventes økt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger i årene som kommer. Dette gjelder særlig bygningsdeler hvor forventet levetid nærmer seg eller har passert det som normalt kan forventes.

Det er opplyst om tidligere setninger ved garasjen. Det er utført stabiliserende tiltak i 2026 etter prosjektering og kontroll av rådgivende ingeniør. Det er fortsatt registrert enkelte skjevheter, men det er ikke registrert forhold som tilsier pågående setningsutvikling ved befaringen.

Tilstandsregistreringen har ikke avdekket alvorlige skader eller omfattende funksjonssvikt. De fleste registrerte avvik er knyttet til alder, normal slitasje, vedlikeholdsbehov og enkelte konstruksjonsmessige forhold. Det henvises til de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelser og vurderinger.

### Enebolig - Byggeår: 1987

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Kommentar;

Det regnet og var glatt på befaringstidspunktet og taket ble derfor ikke besiktiget. Gesimshøyden er anslagsvis 4,5 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, samt regn og glatt, 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 taktekkning, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adkomst kan etableres.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst via luke i himlingen ved kjøkkenet.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):

Loftet har kun gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring som igjen betyr godt synlige forhold fra stigen. Konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. 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.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdører i tre(2 stk) og en skyvedørs balkongdør.

Terrasse i trevirke med adkomst fra stue i 2.etasje.

Terrasse bygget over garasjen. Bærende konstruksjon i betong med gulv og rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen.

Terrasseplattning i trevirke med adkomst fra hovedsoverom og hage, antatt fundamentert direkte på bakkeplan.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

#### Kommentar;

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt siden opprinnelig byggeår. Det er gitt opplysninger om maling av overflater utført av dagens eier(normalt vedlikehold).

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

#### Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i soverommet nærmest inngangspartiet og soverommet lengst unna inngangspartiet i 1.etasje. I 2.etasje ble laseren plassert på gulvet midt i stuen/spisestuen Det ble kontrollert i retning yttervegger i alle rommene.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Boligen har malt tretrapp.

#### Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 6 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad/WC;

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger, samt malt himling. Slett mør innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg og mekanisk avtrekk på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen. Uavbrutt avløp under badekaret.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2013.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 45 mm

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapperommet i retning badet. Bak/under servanten.

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

Vaskerom;  
Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2013.

Rommet har ingen varmekilde.

Sluk av ukjent type og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperommet i retning vaskerommet. Omtrentlig bak vaskemaskinen.

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

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er i kompositt-stein. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri.

Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

Toalettrom;  
Flislagt gulv, delvis flislagte og malte vegger. Malt himling. Slett mørk innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet boligens avtrekksystem.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør som i hovedsak er utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert i rom under trapp, tilstøtende bad. Stoppekran og vanninntak er plassert i vaskerommet.

Kommentar;  
Boligen har fordelerskap for rør-i-rør-system. Skapet under trappen var avlåst på befaringsdagen, og nøkkel var ikke tilgjengelig. Skapet ble derfor ikke inspisert. Som følge av manglende tilgang er det ikke kontrollert om fordelerskapet har tilfredsstillende lekkasjesikring, tetting rundt gjennomføringer, avrenning til sluk eller eventuelle tegn til lekkasje. Vurderingen av vanninstallasjonen baserer seg derfor på opplyst alder, synlige deler av anlegget og begrenset inspeksjon.

Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i leiligheten. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad/wc. Tilluft via ventiler i vinduene.

Luft/luft varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i vaskerommet 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

Det er ukjent byggegrunn.

Delvis synlig grunnmursplast rundt området ved garasjen som er under terrenget. Antatt fra byggeåret for garasjen, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Bygningen har betonggrunnmur (se konstruksjonen multimur for ytterligere beskrivelse og vurderinger)

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren.

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 7 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannsikkerhet;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

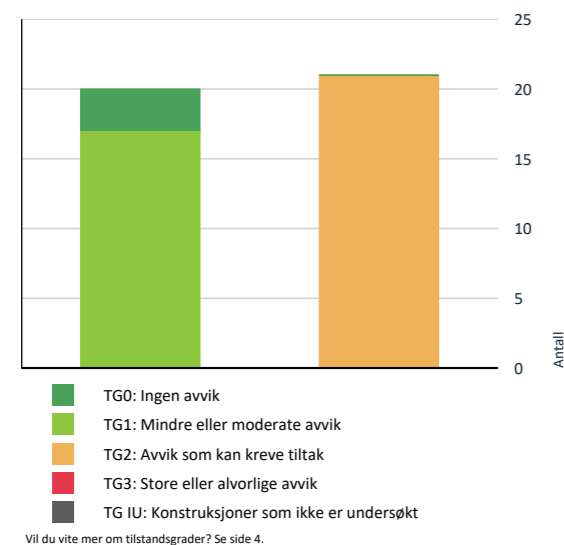
Side: 8 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor ([www.kopinor.no](http://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, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 9 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Balkongdører	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Terrasse - over garasjen	<a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Terrasseplattning	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Multimur	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [ikke utført med radonsperre](#).
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 10 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

**Byggeår**  
1987

#### Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Bod
1987	Tilbygg	Bod
1998	Tilbygg	Garasje

### UTVENDIG

#### TO-2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

##### Kommentar;

Det regnet og var glatt på befaringstidspunktet og taket ble derfor ikke besiktiget. Gesimshøyden er anslagsvis 4,5 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, samt regn og glatt, 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 taktekkning, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller uttetheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adkomst kan etableres.

##### Vurdering av avvik:

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

Mosevekst er observert i noe grad, særlig på nordsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørring. Eldre betongtakstein har ofte ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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 fukttopphopning og forlenge takets levetid.

#### TO-2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

##### Konsekvens/tiltak

- 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.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 11 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

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.

#### TO-2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Punkt 1;

Det er registrert begrenset lufting bak kledningen i nedre del av konstruksjonen. Ved stikkprøvekontroll ble det påvist luftespalte enkelte steder, men løsningen fremstår ikke som gjennomgående langs hele fasaden. Luftingen vurderes derfor som usikker.

##### Punkt 2;

Det er ikke registrert musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Konstruksjonen er fra en periode hvor bruk av musesperre ikke var like vanlig som i dag.

##### Punkt 3;

Terrassen over garasjen og terrassen utenfor soverommene er bygget tett inntil fasadekledningen. Dette begrenser inspeksjonsmulighetene og gjør vedlikehold av deler av kledningen vanskeligere.

##### Punkt 4;

Det er registrert værslitasje og oppsprekking i enkelte bord og paneldele. Forholdet vurderes som alders- og værrelatert slitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

##### Punkt 1;

Manglende eller begrenset lufting bak kledningen kan føre til at fukt tørker langsommere ut av konstruksjonen. Over tid kan dette øke risikoen for oppfuktning av treverket og gi forkortet levetid på kledning og overflatebehandling.

Løsningen var ikke uvanlig på eldre boliger, og konstruksjonen kan likevel fungere tilfredsstillende. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av fasaden, med fokus på vedlikehold av overflatebehandling og utskifting av eventuelle skadde bord. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det vurderes å etablere luftet kledning i tråd med dagens anbefalinger.

##### Punkt 2;

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

##### Punkt 3;

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

##### Punkt 4;

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

#### TO-2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 12 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst via luke i himlingen ved kjøkkenet.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):

Loftet har kun gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaringsområde som igjen betyr godt synlige forhold fra stigen. Konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. 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 påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved pipegjennomføringen på loftet er det registrert eldre fuktskjolder og misfarging i undertaket. Overflatene fremstod tørre ved befaringsområde, og det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasje. Det er også registrert et mindre lysinnslipp ved gjennomføringen. Observasjonene er knyttet til samme område, men det har ikke vært mulig å fastslå om forholdene har sammenheng eller hva som er årsaken til den tidligere fuktpåvirkningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fuktskjoldene indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning på et tidligere tidspunkt. Selv om det ikke er registrert aktiv lekkasje ved befaringsområde, representerer gjennomføringer i yttertak generelt utsatte detaljer. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av området ved fremtidige loftsinspeksjoner. Dersom det oppstår nye fuktskjolder, misfarging eller tegn til vanninntrengning, bør pipegjennomføring og beslag kontrolleres nærmere.

Kommentar fra eier;

Hullet og skjolder var slik da vi kjøpte, og jeg har fulgt med på det i alle år. Har i vår tid aldri registrert vann eller noen utvikling i dette.



### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### 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.

Punkt 1;

Ved tilfeldig kontroll ble det avdekket at 2 soveromsvinduer er vanskelige å åpne helt/svinge rundt.

Punkt 2;

Naturlig konsekvens av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1 og 2;

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 vinduene, som er fra 1987, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

### TO 1 Ytterdører

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 13 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### TO 2 Balkongdører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdører i tre(2 stk) og en skyvedørs balkongdør.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke, som med vinduene, vurdert å være behov for utskifting av dørene 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 dører. Det bemerkes at døren, som er fra 1987, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

### TO 1 Terrasse

#### Beskrivelse

Terrasse i trevirke med adkomst fra stue i 2.etasje.

### TO 2 Terrasse - over garasjen

#### Beskrivelse

Terrasse bygget over garasjen. Bærende konstruksjon i betong med gulv og rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen.

Årstall: 1998

Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Punkt 1;

Terrassen fungerer som tak over underliggende garasje, og anses som en risikokonstruksjon. Bygget er fra 1998, og membranen antas å være fra oppføringstidspunktet. Dette innebærer at membranen er ca. 28 år gammel. Basert på levetidsbetraktninger for tekkning/membraner er forventet brukstid ofte 20–30 år, avhengig av type, utførelse og vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet levetid er dermed passert.

Punkt 2;

Det er registrert synlige skjevheter i terrassekonstruksjonen over garasjen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere registrerte setninger i garasjekonstruksjonen. Det foreligger rådgivende ingeniørvurdering som beskriver setningsskader mellom bolig og garasje, og det er utført stabiliserende tiltak med nye fundamentputer og understøttelse i 2026. Selv om tiltakene er utført, er skjevhetene fortsatt synlige i terrassekonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 14 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Punkt 1;

Når en terrasse fungerer som tak over underliggende rom, er konstruksjonen særlig utsatt for fuktbelastning. Når membranen samtidig har passert forventet brukstid, øker risikoen for utettheter og lekkasjer til underliggende konstruksjon eller rom. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger symptomer på lekkasje i dag, må det påregnes svikt i tekningen som følge av alder. Det anbefales derfor nærmere kontroll av konstruksjonen og vurdering av behov for oppgradering eller utskifting av membran/tekning for å redusere risiko for fuktskader.

### Punkt 2;

Skjevhetene har betydning for brukskomfort og gir et synlig avvik fra normalt referansenivå. Det er ikke registrert forhold som tilsier at konstruksjonen er akutt ustabil, og det foreligger dokumentasjon på at det er utført tiltak for å stabilisere fundamenteringen. Skjevhetene vurderes derfor i hovedsak som en restkonsekvens etter tidligere setninger. Videre bevegelser kan likevel ikke utelukkes helt, og konstruksjonen bør følges opp over tid med visuell kontroll av eventuelle nye setninger, riss eller endringer i nivåforhold.

### TO 2 Terrasseplattning

#### Beskrivelse

Terrasseplattning i trevirke med adkomst fra hovedsoverom og hage, antatt fundamentert direkte på bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre skjevheter og nivåforskjeller i terrasseplattningen. Trevirket har også preg av alder og værpåvirkning med behov for vedlikehold enkelte steder. Forholdene vurderes som naturlig slitasje og aldning på en terrasse som antas å være fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevhetene vurderes i hovedsak å ha betydning for brukskomfort og estetikk. Det er ikke registrert forhold som tilsier vesentlig svekket funksjon ved befaringen. Trevirket vil imidlertid brytes gradvis ned dersom vedlikehold ikke utføres. Lokal oppretting av skjeve partier, utskifting av enkeltbord ved behov og overflatebehandling bør påregnes som en del av normalt vedlikehold. På grunn av alder må det også forventes behov for mer omfattende oppgraderinger eller utskifting på sikt.

## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Kommentar;

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt siden opprinnelig byggeår. Det er gitt opplysninger om maling av overflater utført av dagens eier(normalt vedlikehold).

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

#### Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i soverommet nærmest inngangspartiet og soverommet lengst unna inngangspartiet i 1.etasje. I 2.etasje ble laseren plassert på gulvet midt i stuen/spisestuen Det ble kontrollert i retning yttervegger i alle rommene.

#### Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 15 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Punkt 1;

Gjelder I 2.etasje. Det er målt ca 16 mm nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i etasjen(målt gjennom rommet)

### Punkt 2;

Det er registrert stedvis knirk i kjøkkengulvet i 2. etasje. Knirk oppstår ofte som følge av bevegelse mellom undergulv og bjelkelag, typisk ved at plater er spikret eller festet utilstrekkelig. Det er sannsynlig at undergulvet ikke er tilstrekkelig skrudd fast til etasjeskiller stedvis.

Det er i tillegg registrert stedvis knirk i laminatgulvet i underetasjen. Knirken vurderes å skyldes bevegelser i underlaget under laminatgulvet. Dette oppstår ofte når undergulvet er ujevnt eller har lokale myke partier som gir etter ved belastning. Laminatgulv er avhengig av et stabilt og plant underlag for å fungere uten bevegelser og knirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

### Punkt 1;

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

### Punkt 2;

Knirk påvirker brukskomforten(sjenerende støy), men anses ikke som teknisk skade. Ved eventuell utskifting av kjøkkengulvet bør undergulvet inspiseres og skruss fast til bjelkelaget for å redusere bevegelse og støy. Tiltaket vurderes relativt enkelt å gjennomføre i forbindelse med oppgradering av boligen.

Dersom årsaken til knirken i laminaten er et mykt eller ujevnt undergulv, vil knirken normalt vedvare inntil gulvkonstruksjonen utbedres. Utbedring kan innebære demontering av gulvet for kontroll og eventuell avretting eller forsterkning av underlaget før gulvet legges tilbake. Ytterligere undersøkelser vil være nødvendig for å fastslå eksakt årsak og omfang.

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Forholdet gir økt risiko for varmpåvirkning 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.



### TO 2 Multimur

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 16 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Ytterveggene er oppført som Multimur-konstruksjon. Dette er en byggemetode som var mye benyttet på 1980-tallet. Konstruksjonen består av betongelementer kombinert med innvendige organiske materialer. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan uttørkingen være begrenset, og eventuelle skader kan utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen er imidlertid ikke under terreng, og de typiske fuktbelastningene som ofte forbindes med Multimur-grunnmurer er derfor i mindre grad til stede. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller andre symptomer på svikt ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak på befaringstidspunktet. Konstruksjonen bør likevel holdes under normalt oppsyn, og eventuelle tegn til fuktpåvirkning, misfarging eller lukt bør undersøkes nærmere dersom slike symptomer oppstår.

### 1 TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

#### Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

### 1 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.

Gjelder døren til hovedsoverrommet. Denne henger og tar i terskelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

#### Beskrivelse

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger, samt malt himling. Slett mør innredning med servant og ettgrens blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg og mekanisk avtrekk på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Uavbrutt avløp under badekaret.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 17 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD/WC

### 1 TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 45 mm

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD/WC

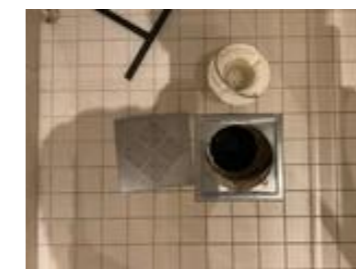
### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse

Årstall: 2013

Kilde: Eier



### 1.ETASJE > BAD/WC

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD/WC

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via husets avtrekksanlegg, samt avtrekksvifte på ytterveggen over dusjen. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 18 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### 1.ETASJE > BAD/WC

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapperommet i retning badet. Bak/under servanten.

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 1/6-2026



### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 19 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

##### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er i hovedsak flatt, og vann vil derfor ikke nødvendigvis ledes til sluket fra hele rommet ved en lekkasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ved en lekkasje eller større vannspøl er det fare for at ikke alt vann vil renne til sluket. Vann kan bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner, noe som kan øke risikoen for fuktskader. Forholdet kan normalt bare utbedres ved ombygging av gulvkonstruksjonen.



### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk av ukjent type og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er opplyst at vaskerommet ble oppgradert i 2013, men det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver utførte arbeider eller hvilke løsninger som er benyttet. Membran kan derfor ikke bekreftes. Sluket har også begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring da slukristen ikke lot seg demontere ved befaringen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere slukets utførelse, tilstand eller eventuell membrantilslutning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til vaskeromets fuktsikring og tekniske utførelse. Eventuelle feil eller svekkelser i membran, sluk eller tilslutninger kan være vanskelig å avdekke ved en visuell kontroll. Det anbefales å få åpnet sluket for kontroll og rengjøring. Ved fremtidig oppgradering eller ved tegn til fuktproblemer bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av våtrommets oppbygning og fuktsikring.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Enkel innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 20 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via husets avtrekkanlegg. Tilluft via ventiler i yttervegg.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperommet i retning vaskerommet. Omtrentlig bak vaskemaskinen.

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



### KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er i kompositt-stein. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 21 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Flislagt gulv, delvis flislagte og malte vegger. Malt himling. Slett mørk innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet boligens avtrekksystem.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.

##### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere avrenning fra vegghegt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult systerne.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Boligen har vannrør som i hovedsak er utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert i rom under trapp, tilstøtende bad. Stoppekran og vanninntak er plassert i vaskerommet.

##### Kommentar:

Boligen har fordelerskap for rør-i-rør-system. Skapet under trappen var avlåst på befaringsdagen, og nøkkel var ikke tilgjengelig. Skapet ble derfor ikke inspisert. Som følge av manglende tilgang er det ikke kontrollert om fordelerskapet har tilfredsstillende lekkasjesikring, tetting rundt gjennomføringer, avrenning til sluk eller eventuelle tegn til lekkasje. Vurderingen av vanninstallasjonen baserer seg derfor på opplyst alder, synlige deler av anlegget og begrenset inspeksjon.

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 22 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i leiligheten. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad/wc. Tilluft via ventiler i vinduene.

### TO 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Luft/luft varmpumpe.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 23 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

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

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

#### Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i vaskerommet 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.

- 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)?  
Ja

#### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

- Svar: anlegget er fra 2013 og ble utført samtidig med en større rehabilitering av våtrom. To eiere før oss

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

- Ja det finnes på papir i boligen. Fra ABA-Elektro AS. 2013.

#### Inntak og sikringskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

#### Generell kommentar

Det ble gjennomført el-tilsyn av netteier i 2026. 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 ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette tidspunktet.

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 befaring. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å anbefale utvidet el-kontroll utover det tilsynet som allerede er gjennomført.

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

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TO 2 Fuktisikring og drenering

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 24 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

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

### Beskrivelse

Delvis synlig grunnmursplast rundt området ved garasjen som er under terrenget. Antatt fra byggeåret for garasjen, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

### Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplasten mangler topplist (klemlist), Dette gjør at plasten ikke klemmer godt nok inntil veggen, og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktsperre/beskyttelse av grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom fuktighet trenger inn bak grunnmursplasten, kan det med tiden føre til økt belastning på grunnmuren og redusert effekt av fuksikringen. Det anbefales å ettermontere topplist slik at plasten holdes tett mot muren, for å sikre god beskyttelse og bevare funksjonen til konstruksjonen over tid.



### TO 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur (se konstruksjonen multimur for ytterligere beskrivelse og vurderinger)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger dokumentasjon på tidligere setninger i garasjens fundamentering. Ifølge fremlagt ingeniørvurdering skyldes forholdet trolig bevegelser i underliggende fyllmasser. Garasjen er oppført med eget fundament og er konstruktivt adskilt fra boligen, men setningene har medført skjevheter i tilknyttede konstruksjoner.

For å stabilisere konstruksjonen ble det i 2026 etablert nye armerte fundamentputer og understøttelse av dekke. Tiltakene er prosjektert og kontrollert av rådgivende ingeniør. Det er fortsatt registrert synlige skjevheter i enkelte konstruksjoner, men det er ikke registrert forhold som tilsier pågående setningsutvikling ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Setningsskader kan påvirke konstruksjoners funksjon og føre til skjevheter, riss og deformasjoner. Det er utført tiltak for å redusere risikoen for videre bevegelser, og fremlagt dokumentasjon tilsier at konstruksjonen er stabilisert. Det kan likevel ikke gis garanti mot fremtidige bevegelser. Det anbefales derfor å følge med på eventuelle nye riss, skjevheter eller andre tegn til setningsutvikling over tid.

### TO 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

### TO 6 Terrengforhold

#### Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 25 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

på visuelle observasjoner uten måling.

### Kommentar;

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

### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

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

#### 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 gjennomstrømming og selvreis, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

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

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

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

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

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

Brannsikkerhet;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 26 av 33

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### Radon;

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

### Innvendig trapp;

Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

### Balkong/terrasse:

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

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

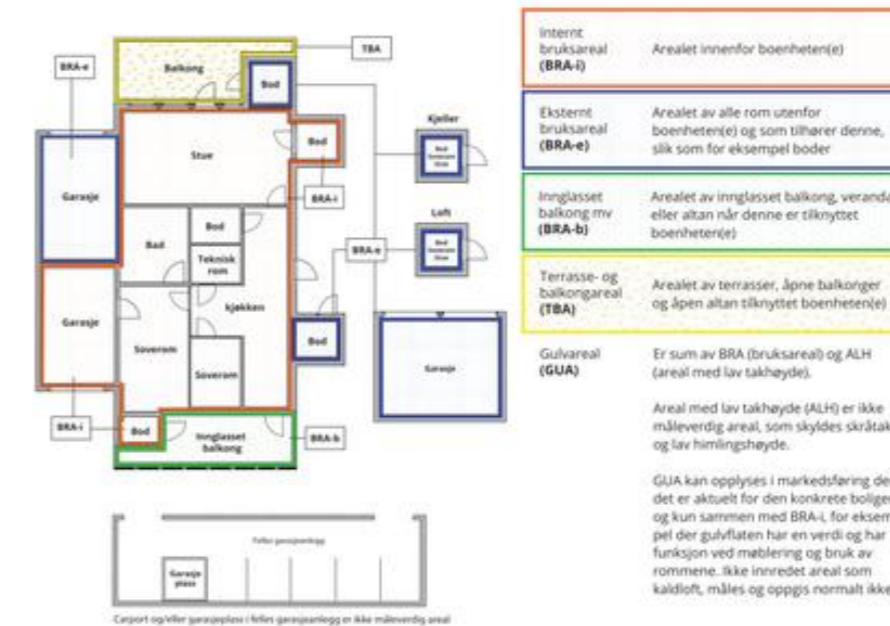
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	66	32		98	13
2.etasje	70			70	40
<b>SUM</b>	<b>136</b>	<b>32</b>			<b>53</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>168</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, bad/wc, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje, bod	
2.etasje	Stue, kjøkken		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Vaskerommet er opprinnelig bod/matbod, ifølge byggetegninger, men benyttet som et vaskerom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

#### Nyere håndverkstjenester

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

**Kommentar:** -Utbedringer i garasjen 2026  
-Utbedringer etter el-tilsyn 2026

Ja  Nei

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Mikkel Vangsgaard	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	97	41		0	440.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Torvmyrveien 21

#### Hjemmelshaver

Vangsgaard Mia Marie, Vangsgård Mikkel

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Torvmyrveien 21 ligger i et naturskjønt område på populære Rasta. Rasta er et attraktivt og barnevennlig område, bestående hovedsakelig av eneboliger og delte boliger. Området grenser mot skogen, og har nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til skoler i alle trinn, som blant annet Rasta barneskole, Kjenn ungdomsskole, Lørenskog videregående skole med mer. Flere barnehager innen korte avstander. Gode rekreasjonsmuligheter med kort veil ti marka hvor man har ski- og turterrenngmuligheter. En kort gåtur fra boligen går det lysløype mot Mariholtet, og herfra er det turstier/veier videre til blant annet Vangen og Skullerudstua. Alternativt går det også lysløype fra Sørlihavna, inn mot Losby og populære Mønevann. Østmarka byr generelt på flere bade-/fiskevann og flott turtereng. Ca. 7 kvm til Losby gods med blant annet 9- og 18-hulls golfbane. Lørenskog byr på et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier, samt et aktivt idrettsmiljøet med anlegg innen de fleste grener. Det er flere ballplasser, ishall på Skårer, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. For å nevne noe. Det er godt med servicetilbud, men blant annet kort vei til Lørenskog senter, Metro senter og Strømmen Storsenter. Dagligvarer kan handles inn på bl.a. Meny på Rasta. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, med nærmeste holdeplass er en kort gåtur fra boligen.

#### 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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiet inngjerdet tomt. Hagen er pent opparbeidet og beplantet med plener, enkelte trær og gruslagt gårdsplass med biloppstillingsplasser.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	24.10.1985	Plan, snitt og fasader-Nybygg	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	14.04.1998	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	30.03.1987	Bod	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	16.06.2017	Fra oppussing i 2017. Funnet i sikringskapet. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	04.06.2026	Rapporten er oppdatert etter 3 kommentarer fra eier på epost 4/6-2026

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel infelst 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA  
Gnr 97 - Bnr 41  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### 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 slitasje: 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.
- 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ3427>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1900

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 33 av 33

Lørenskog  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA

26 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torvmyrveien 21	Torvmyrveien 21	

### 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?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Vangsgård, Mikkel

Selger

Vangsgaard, Mia Marie

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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

### 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

Beskriv feilen og omfanget

Feil i varmekabler i 2019. Ble ordnet på kjøperforsikring av godkjent tiltak.

Side 2



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny elbil-ladeboks i garasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stoplight Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Garasje har en setning. Garasje er tilbygget senere og har eget fundament. Har satt seg over mange år. I våren 2026 ble det stabilisert med to nye armerte fundamenter og understøttelse av dekke for å sikre mot ytterligere bevegelse. Utført av entreprenør og under kontroll av ingeniør.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det finnes til tid sølvkre rundt bad/gang. Varierer i løpet av året. Ganske stabilt siden vi flyttet inn i 2019.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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 66312715

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Mia Marie Vangsgaard	2026-05-27	Mikkel Vangsgård	2026-05-26
Identification  Mia Marie Vangsgaard		Identification  Mikkel Vangsgård	

### Egenerklæringskjema

Signed by:		
Mia Marie Vangsgaard	27/05-2026	BankID OIDC
Mikkel Vangsgård	08:48:05	High
	26/05-2026	BankID OIDC
	11:45:55	High



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



## Energiatest

Adresse <b>Torvmyrveien 21, 1476 RASTA</b>		
Dato for energimerking <b>05.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-307925</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>6852971</b>	
Gårdsnummer <b>97</b>	Bruksnummer <b>41</b>	
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>U0101</b>	

**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 <b>1987</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>168,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>136,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**215,80 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**249,20 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**33 891 kWh**



Attestert kopi av dok.nr. 1988/2341/8  
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 13:08

Side 1 av 1

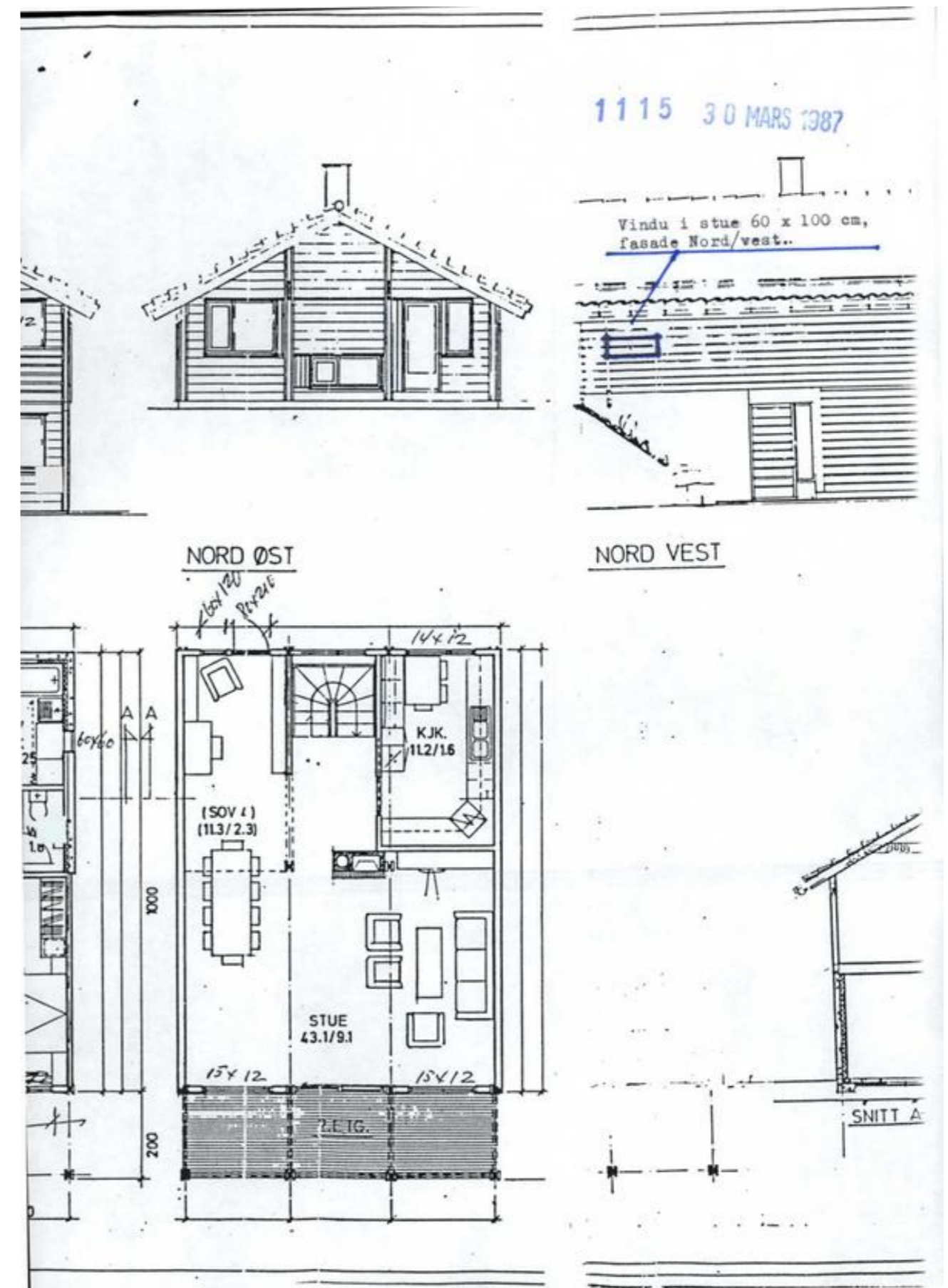
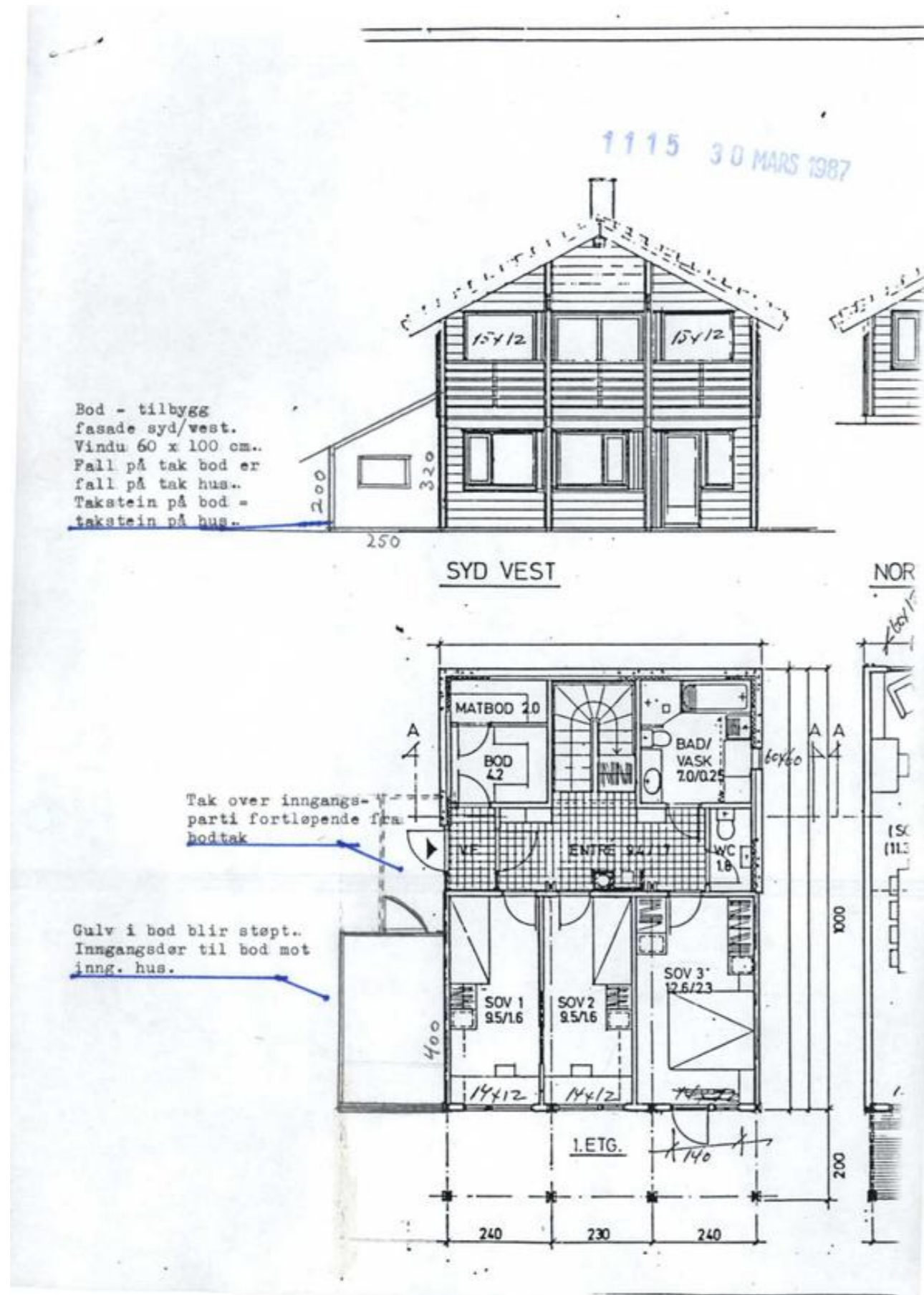
-662 25 FEB. 1988  
DAGBOKFØRT  
09.03.88 02341  
SORENSKRIVEREN I  
STRØMMEN

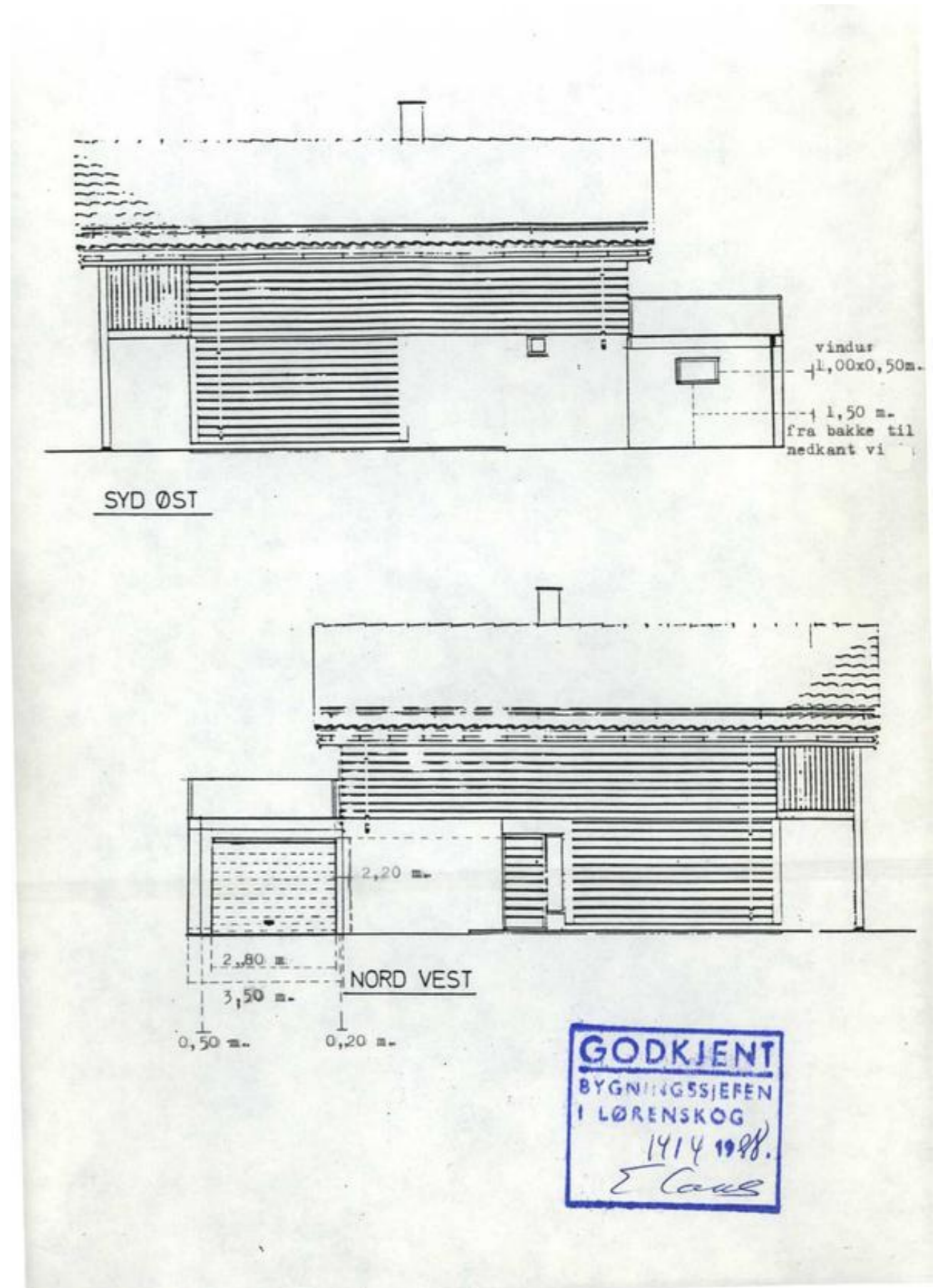
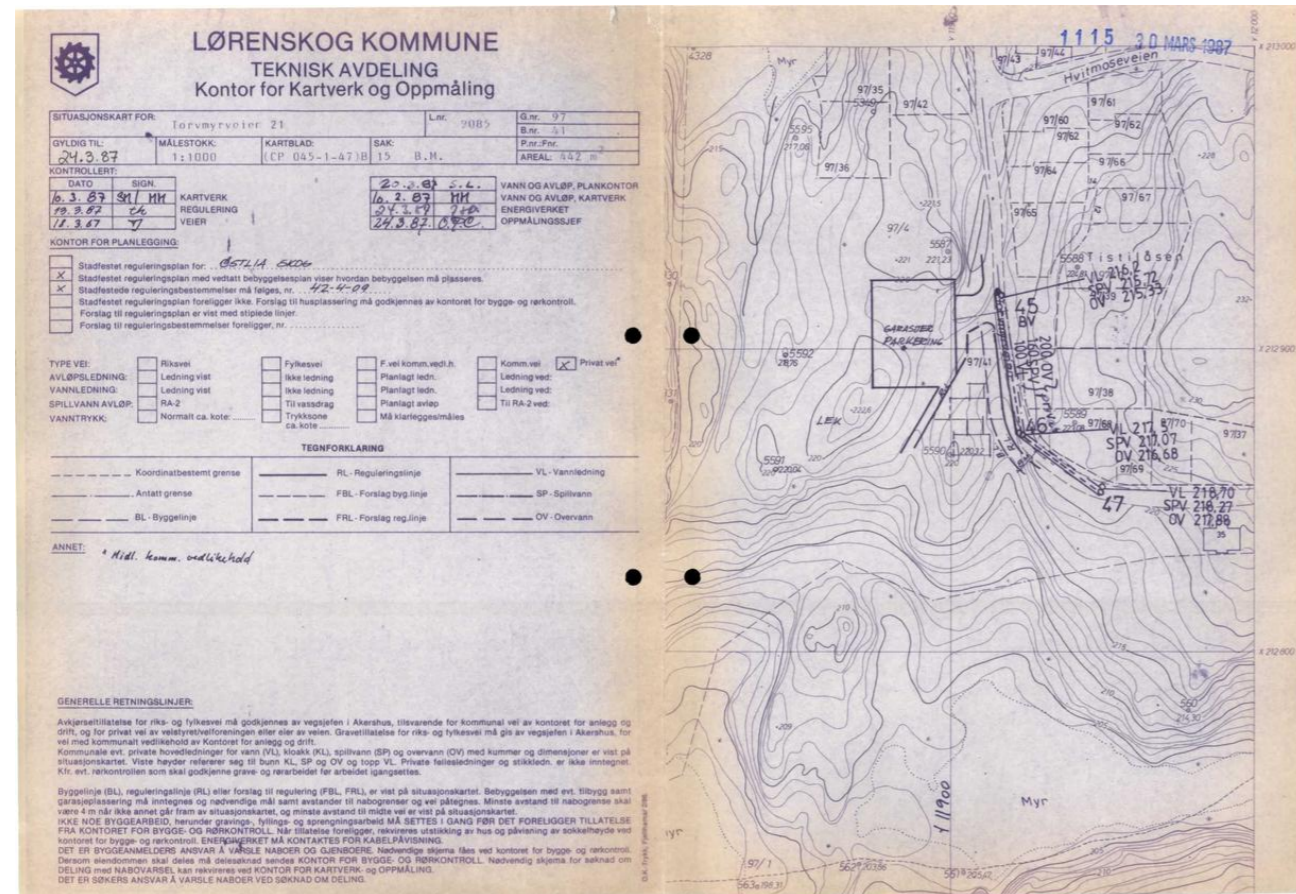
ERKLÆRING.

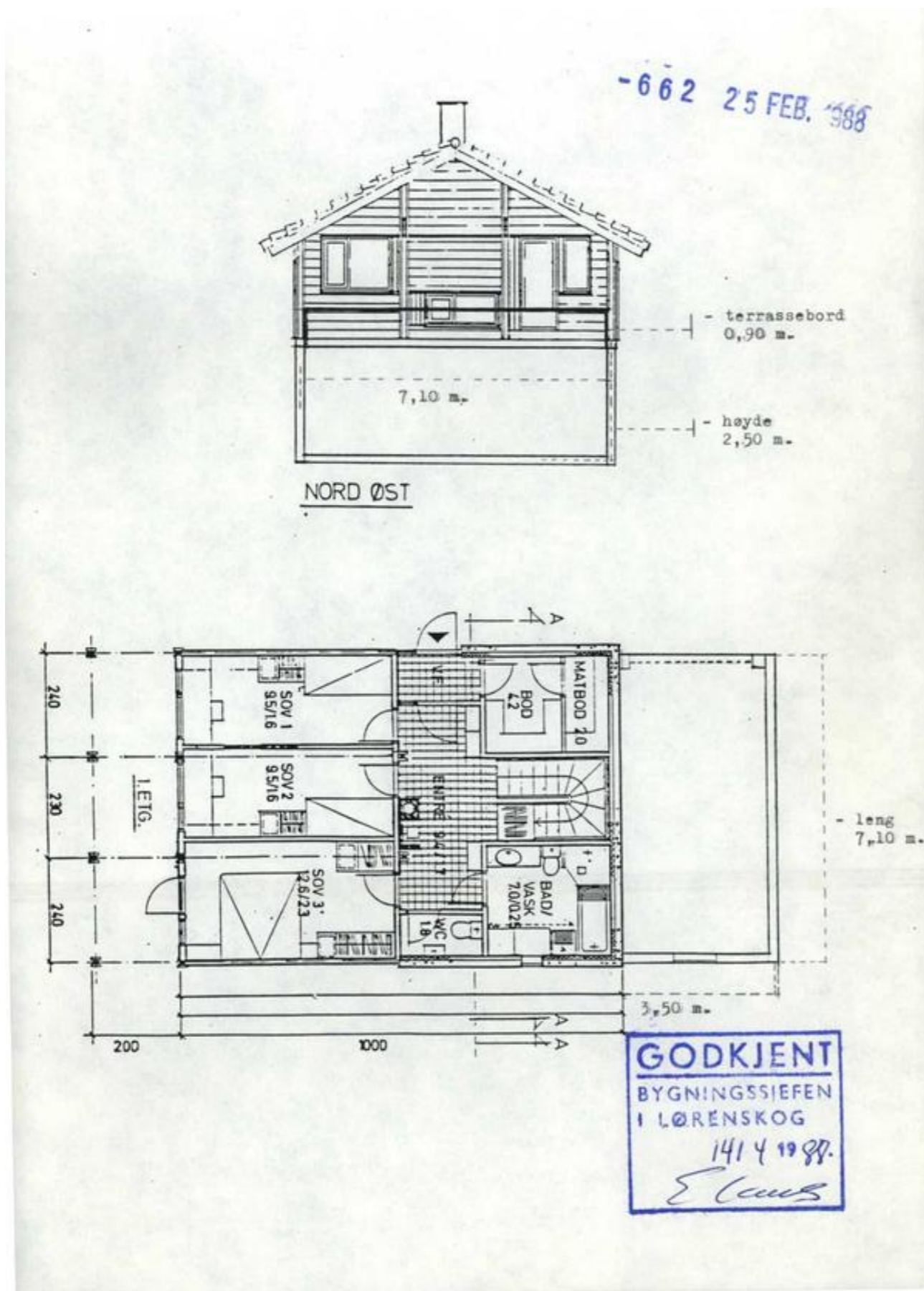
Undertegnede eier av gnr. 97.... bnr. 41....  
TORVMYRVN...... vei nr. 21...., Lørenskog  
forplikter seg herved til ikke å kreve vegmyndighetene  
til ansvar for eventuelle skader på garasjen samt ulemper  
som måtte oppstå på grunn av snøbrøyting og annet  
vedlikehold av veien.

Denne erklæring blir å overføre på senere eiere og blir  
å tinglyse som hefelse på eiendommen.

Rasta..... den 25/2. -88  
Inger H.B. Stensrud







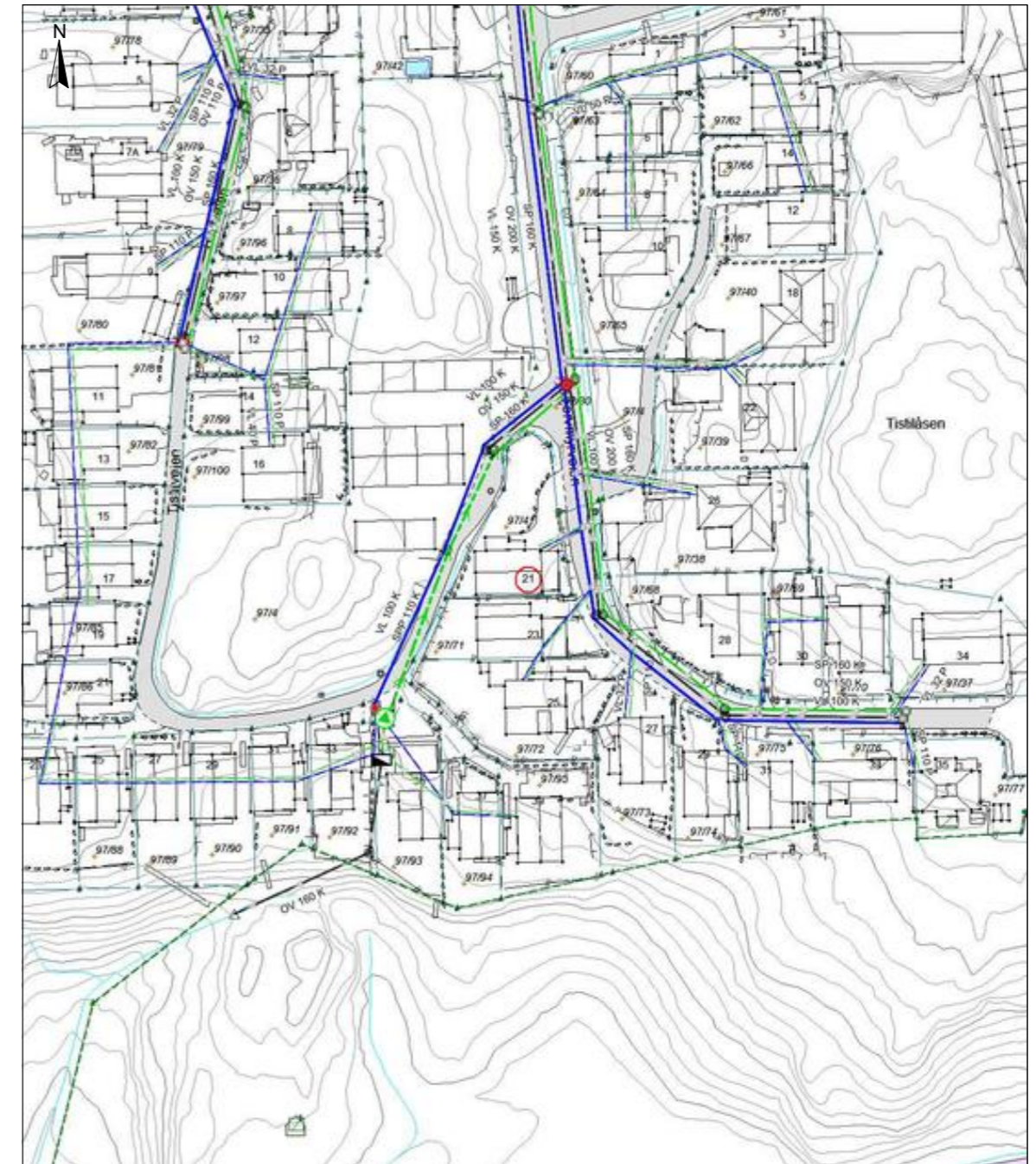
**LEDNINGSKART**

Målestokk: 1:1000

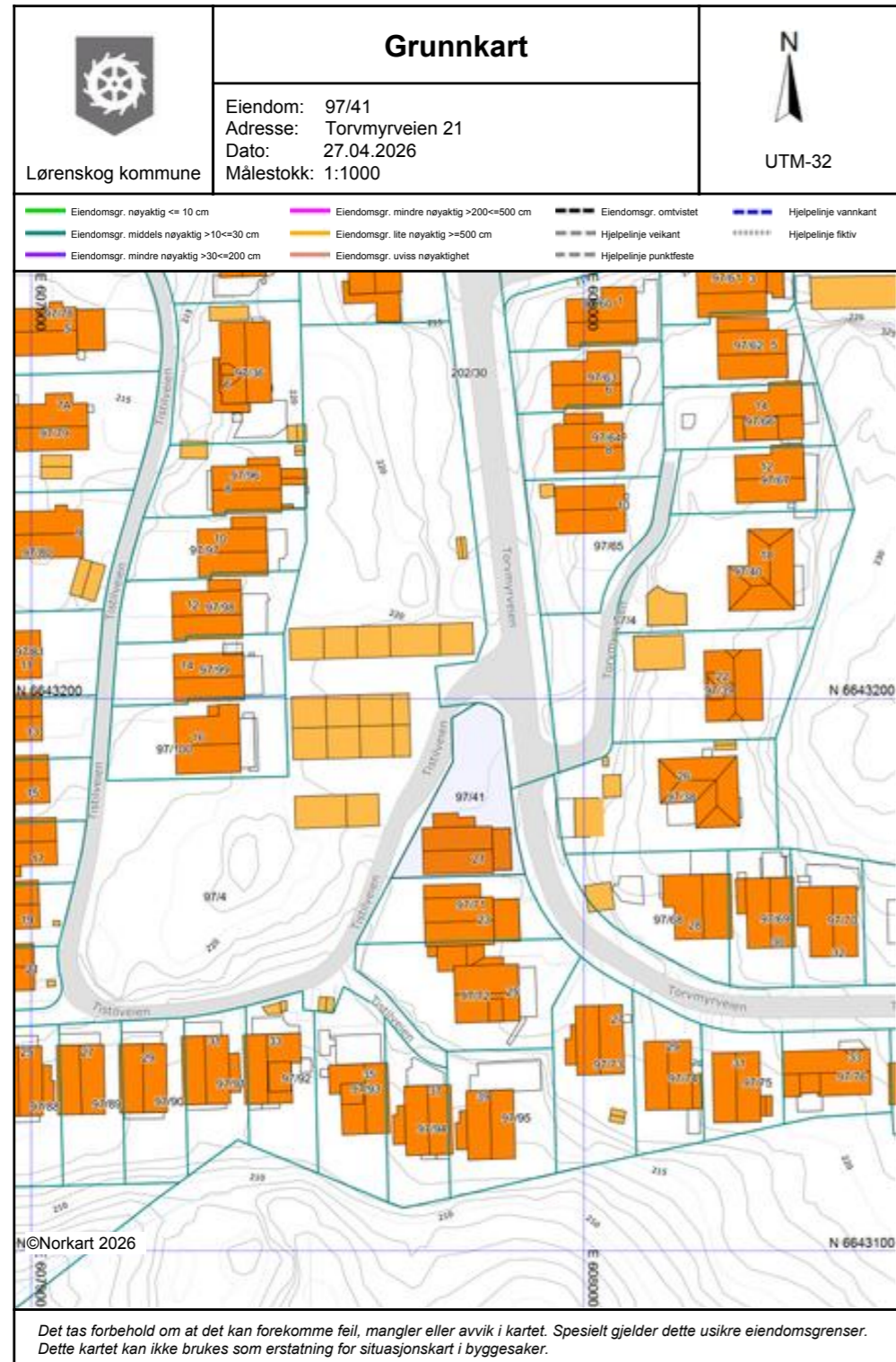
Eiendom: Gnr.: 97 Bnr.: 41 Adresse: Torvmyrveien 21

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAI

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



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



# 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

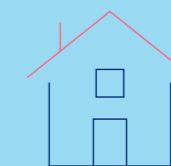
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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. AVTREKKSUVIFTER 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:

Torvmyrveien 21, 1476 RASTA. Gnr. 97, bnr. 41, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260072  
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller 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](https://proaktiv.no)



**Truls Hauge**

Daglig leder/Partner/  
Eiendomsmegler MNEF  
930 64 820  
[th@proaktiv.no](mailto:th@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lørenskog**

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, [lorsknog@proaktiv.no](mailto:lorsknog@proaktiv.no)