

PROAKTIV

Oppgradert enebolig på enden
av rekken | Solrik, skjermet
hage og terrasse Carport m/el + 2 p-plasser

PIGGSOPPVEIEN 44





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

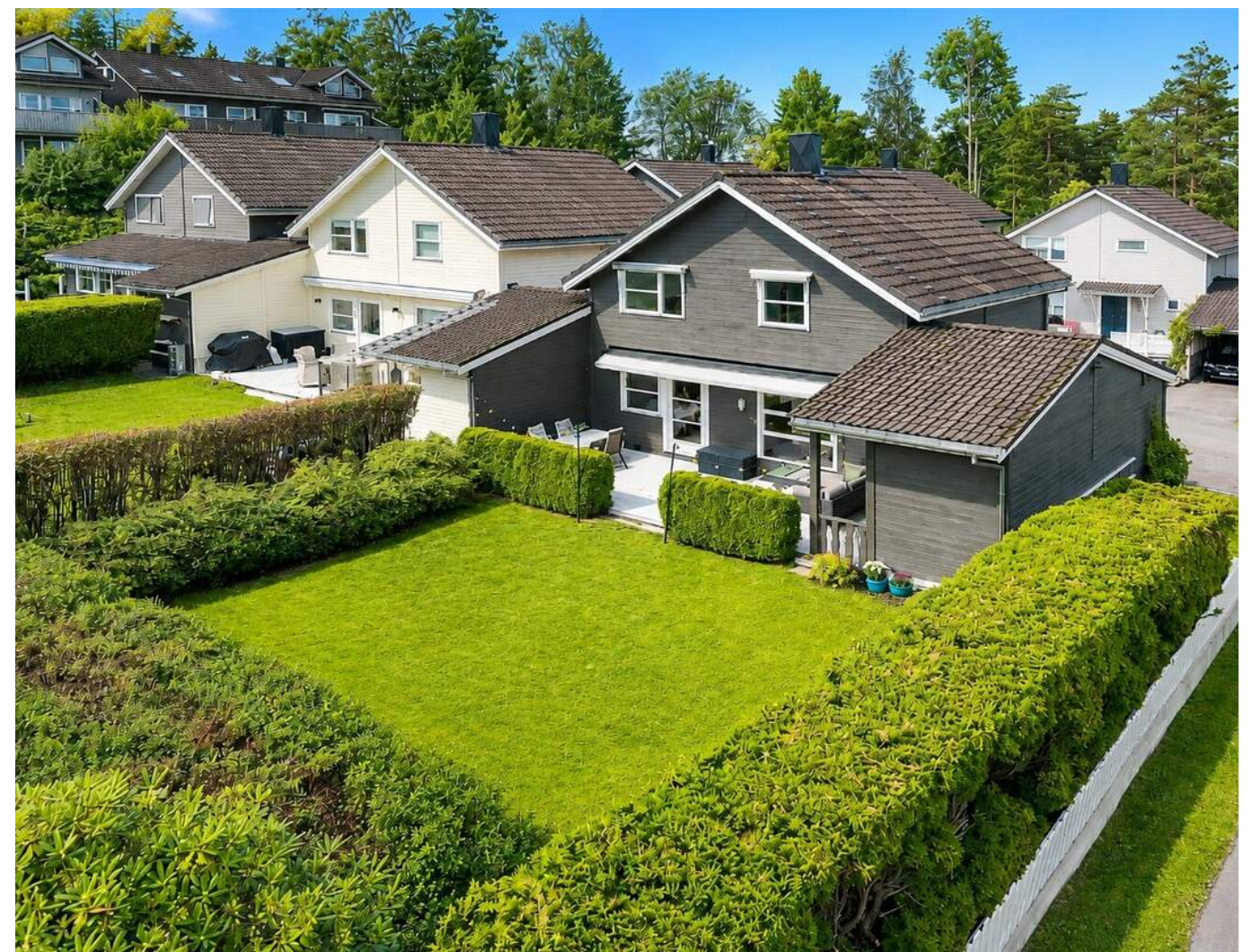
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

VALLERUDTOPPEN

Oppgradert enebolig på enden av rekken | Solrik, skjermet hage og terrasse | Carport m/el + 2 p-plasser | Bør sees!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Piggsoppveien 44, 1476 RASTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 99, bnr. 536, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 6.450.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 118.983,-

Totalpris: 6.587.639,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Rom/soverom: 4/3

BRA: 112 m²

BRA-i: 104 m²

Garasje/Parkering: Carport m/lader og 2 p-plasser på egen gårdsplass. Mulighet for å søke trafikkutvalget om ekstra parkeringsplass ute etter evt. ventelister.

Tomt: 33637.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.955,-

Felleskostnader inkl.: Kabel-tv kr. 50,00
Felleskostnader kr. 5 905,00

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHold

2	5	8	34
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
39	42	49	98
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

PIGGSOPPVEIEN 44

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!

Oppgradert enebolig på enden av rekken | Solrik, skjermet hage og terrasse | Carport m/el + 2 p-plasser | Bør sees!

Velkommen til Piggsoppveien 44 - Eneboligen med den gule døren i etterspurte Vallerudtoppen borettslag! Boligen ligger på enden av rekken med glimrende solforhold, skjermet hage og stor terrasse. Beliggenheten er en av tunets beste. Gjennomgående god standard med flere påkostninger, både innvendig og utvendig.

Eneboligen gir et godt førsteinntrykk. Inn gjennom den gule inngangsdøren finner vi en flislagt entré med plass til ytterbekledning og vaskerom med toalett. Fra entréen kommer man inn i en åpen, L-formet kjøkken- og stueløsning med god plass til både spisestue og sofagruppe.

I 2. etasje finner vi boligens 3 luftige soverom og et pent badерom med badekar & dusjnisje.

Carport med lader og plass til 2 biler på egen gårds plass.

Her kan du ta med deg familien og flytte rett inn!

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

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

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

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

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

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

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

Romerike.

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

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

Velkommen til oss!



VALLERUD/RASTA

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

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

Beliggenhet

Velkommen til livet på Vallerudtoppen! Boligen i Piggsoppveien ligger i et hyggelig og familievennlig tun med skole, barnehager og lekeplass i umiddelbar nærhet. Et ypperlig område for en barnefamilie. Nabolaget på toppen av Vallerud består primært av eneboliger og småhusbebyggelse organisert i trivelig tun og borettslag. Det er kort kjøreavstand ned til sentrumskjernen i Lørenskog og fra ytterdøren har du tøffellavstand til Østmarka. Flott aktivitetspark 200 meter unna inngangsdøren som er til glede for både store og små i nabolaget. Her får du det beste fra to verdener - alt av servicetilbud innen kort avstand og marka i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon:
Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd i Lørenskog med tog og buss. Gangavstand til bussholdeplass. Herfra går busser til Oslo bussterminal med avganger 5 ganger i timen i



OFFENTLIG TRANSPORT

	Vallerudtoppen Linje 115E, 310, 315	5 min 0,4 km
	Lørenskog stasjon Linje L1	12 min 5 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17,3 km
	Oslo Gardermoen	34 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Triaden PostNord	14 min 1 km
Meny Triaden	14 min

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	13 min
Triaden Apotek	13 min

SPORT

Vallerud aktivitetspark Ballspill	4 min 0,3 km
Vallerudtoppen nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 0,3 km
Sporty 60+	13 min
SATS Triaden	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog kommune Benterud Skol...	10 min
Søster Mathildes Gate	12 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



rushtrafikken samt til Lillestrøm og Ahus. Med bussrute 411 og 415 bruker man hhv. ca. 24 og 29 min. Fra samme holdeplass er det avgang 5 ganger i timen til Lillestrøm bussterminal. Med bussrute 401, 411, 415 og 872, er reisetiden hhv. ca. 24 min og 38 min.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

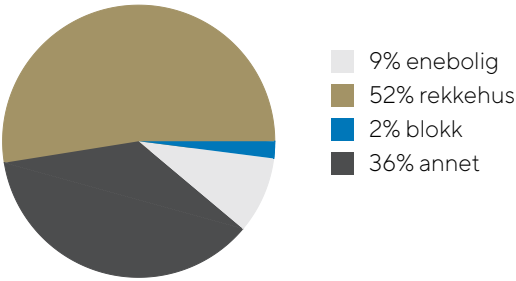
Nærhet til sentrum:
Kort vei til Lørenskog senter, Triaden. På Triaden skjer det mye spennende for tiden. Senteret er under utbygging, og det er planlagt en utvidelse på hele 12.500m². Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene.

Metro senteret byr på alt av servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter. Her finner du flere av de store, etablerte kleskedene, sportsbutikker, møbelbutikker, interiørbutikker, restauranter, caféer m.m.

I andre enden av Skårersletta finner du Lørenskog Hus. Dette er kommunens kulturhus som stod ferdig i 2011. Her arrangeres konserter, forestillinger/show, kurs/konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter m.m.

Marka som nærmeste nabo:
Med beliggenhet i Piggsoppveien kombineres både et aktivt og urbant liv. Nærheten til sentrum – og samtidig rett ved Østmarka med utallige turmuligheter. Inngangen til marka starter rett ved boligfeltet og innehar et mangfold av

BOLIGMASSE



turløyper egnet både for langrenn, sykkel, gå- eller løpeturer. I tillegg finner du akebakker, badevann og fiskevann samt flotte stier opp til skogstopper i kupert terreng.

Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøksfjøs, stall og gårdscafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

SKOLER

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	24 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	11 min 4.2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 6.1 km

BARNEHAGER

Idavollen Steinerbarnehage (0-5 år) 47 barn	4 min 0.3 km
Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbgh. (1-5... 36 barn	8 min 0.6 km

I 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, koppheis 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.

Skoler og barnehager:
Lørenskog kommune har veiledende inntaksområder, og ikke faste skolekretser. Nærmeste skole heter Rudolf Steinerskolen og ligger kun 1-2 minutters gange unna. Det er også nærhet til Benterud og Rasta skole. Hammer ungdomsskole stod ferdig for noen få år siden og ligger en 10 minutters sykkel tur unna, eller en kort busstur. Videregående både på Mailand og Lørenskog vgs. Flere barnehager i nærområdet. Nærmeste heter Vallerud barnehage og Idavollen Steinerbarnehage.



Bebyggelse
Veletablert og meget barnevennlig boligområde bestående av rekkehus, tomannsboliger og firemannsbolig, organisert i forskjellige borettslag/sameier.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен 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!





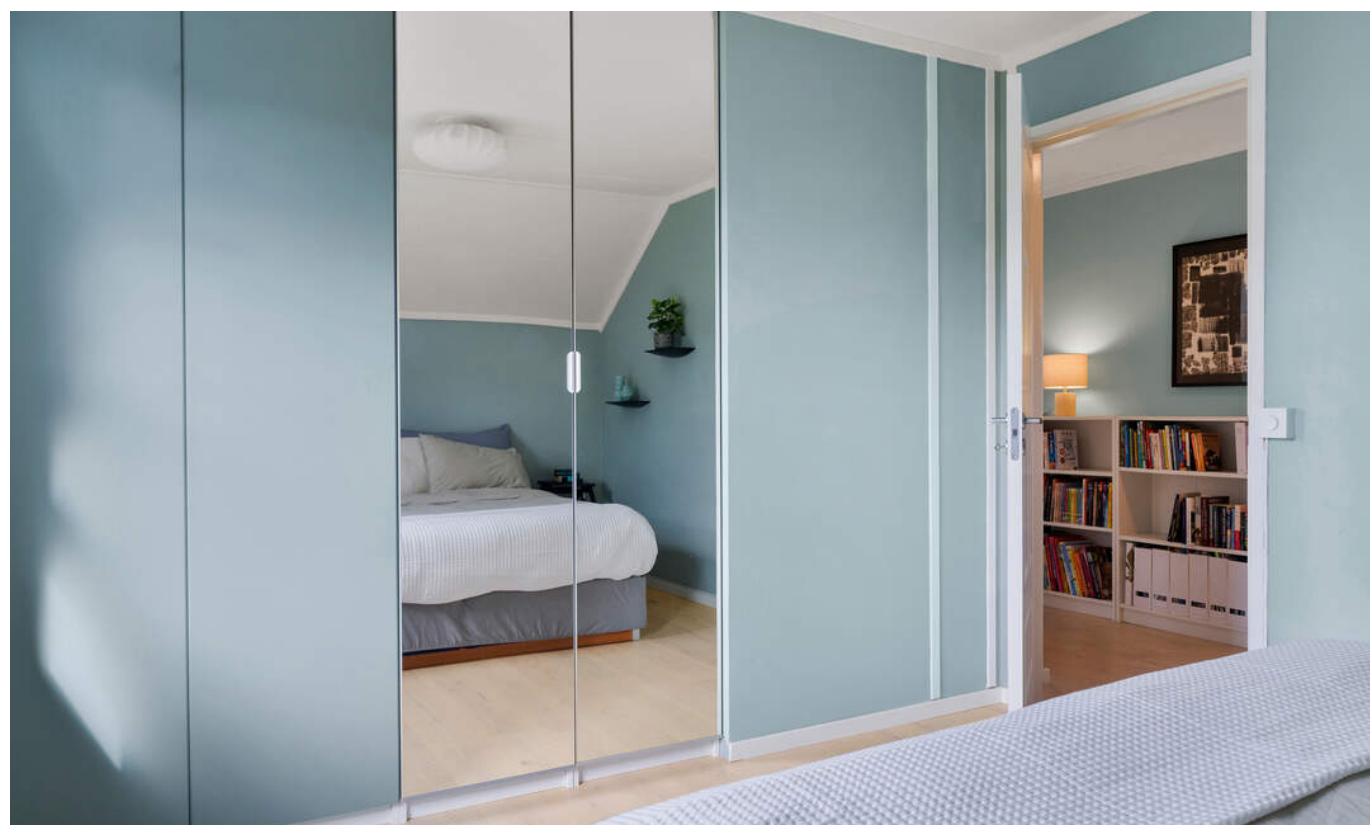








SEPARAT OG MEGET
PRAKTISK VASKEROM
MED TOALET









GANGEN ER HOLDT I LYSE
OG MODERNE
FARGETONER, NOE SOM
ER GJENNOMGÅENDE
FOR RESTEN AV BOLIGEN





Notater

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over to plan og består av:
1.etasje: Entré/gang, toalettrom med vaskemaskin, hall m/trapp, stue og kjøkken
2.etasje: Hall m/trapp, bad/wc, 3 soverom

Terrasseplatting på ca. 30 kvm.

Carport m/lader og 2 p-plasser på egen gårdsplass.
Bod i bakkant av carport og loft med lagringsplass.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 60 kvm

2. etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 30 kvm

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

Standard

Gjennomgang av rom i boligen:
Entré
Overbygget inngangsparti, pent opparbeidet med belegningsstein, skiferkledd mur, plen og beplantning. Lysmalt entré med flislagt gulv. Plass til ytterbekledning og skoskap. Gangen er holdt i lyse og moderne fargetoner, noe som er gjennomgående for resten av boligen.

Kjøkken med åpen løsning
Flott kjøkken fra 2012 med glatte fronter, heltre benkeplate, fliser og integrerte hvitevarer. Praktisk designet med god skap- og benkeplass, godt lysinnslipp og en meget anvendelig barløsning mot spisestuen. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, kombiskap, stekeovn og oppvaskmaskin fra Siemens/Bosch. Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen som gir gjennomgående lysinnslipp og mulighet for å følge med på barna mens de leker i hagen.

Stue og spisestue med utgang til terrassen
Stuen er L-formet og har god plass til både spisegruppe, sofagruppe og tilhørende møblement. Spisestuen er naturlig plassert ved kjøkkenet slik at gjestene kan underholdes mens maten tilberedes. Koselig peisovn for ekstra varme og hygge. Store vindusflater slipper om ønskelig inn rikelig med naturlig sollys.

Fra stuen har du og familien tilgang til en skjermet og solrik terrasse på 30 m². God plass til utemøblement og grillen. Barna har god boltreplass i hagen for både ballspill og trampoline.

Enkel adkomst fra forsiden med f.eks barnevognen. Når utesesongen er over kan møbler og grill plasseres enten i uteboden eller på hemsen i carporten.

Vaskerom med toalett
Separat og meget praktisk vaskerom med flislagt gulv, malte panel på vegger og i himling, og varmekabler. Opplegg for vaskemaskin og god plass til vaskesøyle. Nytt toalett fra 2025 og servant med underskap.

Baderom
Meget lekkert og moderne baderom i 2. etasjen, som ble totalrenovert i 2016. Gir deg virkelig en god start på dagen! Meget god finish og kvalitet på utførte arbeider. Rektangulære fliser i grå utførelse med termostatstyrt gulvvarme, downlights, italienske designmøbler fra Scarpa, vegghengt toalett, frittstående badekar og dusjnise med regnfallsdusj, dusjvegg i herdet glass og mosaikk gulvfliser.

Soverom
3 luftige soverom på hhv. 10,10 og 12 m², plassert i 2. etasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og er utstyrt med garderobeskap med speil. Soverom II og III har fin størrelse som barnerom med god plass til seng, leksepulter og garderobeløsninger. Rommene egner seg også godt som kontor, gjesterom eller hobbyrom.

Oppvarming

Peisovn i stuen.
Elektriske varmekabler på vaskerom/toalett samt på badet i 2. etasje.

Info energiklasse

RØD D

Modernisering og påkostninger

2026: Byttet blandebatteri til badekar.
2025: Nymalt utvendig, skiftet en del panel og vinduer samt terrassedør.
2025: Nytt toalett på toalett/vaskerom i 1. etasje.
2025: Utbedret jordfeil på varmekabel.
2025: Nye ledninger og stikk i stue samt opplegg/kurs til ny stekeovn.
2025: Lagt ny parkett i 1.etasje
2024: Reparert utekran, herunder bytte av spindel.
2023: Deler av utvendig panel, terrassedør og flere vinduer skiftet i regi av borettslaget.
2022: Installert elbillader.
2021: Installert downlights og dimmere samt stikk på terrasse.
2021: Lagt ny parkett i 2.etasje
2019: Utbedringer av elektrisk anlegg etter el-tilsyn..

Parkering

Carport m/lader og 2 p-plasser på egen gårdsplass.
Mulighet for å søke trafikkutvalget om ekstra parkeringsplass ute etter evt. ventelister.

Tomtestørrelse

33 637 m²

Beskrivelse av tomt

Eneboligen disponerer opparbeidet hage på tre sider, og har enkel adkomst fra forsiden til hagen på baksiden. Praktisk på flere måter, for eksempel med barnevognen. Forsiden er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, belegningsstein foran inngangspartiet, beplantning, plenarealer og mur kledd med skiferstein. Parkering i carport samt plass til ytterligere to biler. På solsiden har boligen en stor hage godt skjermet for innsyn. Opparbeidet med gressplen, tujahekk, prydbusker og terrasseplatting med god plass til utemøblement og grillen for hyggelige sammenkomster.

Fellestomten er pent opparbeidet med lekeplass, asfalterte internveier og beplantning.

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 19 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takteking: Det er påvist mose på deler av taket.

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Bjelkene på loftet har ifølge OPAK mangelfull innfesting mot taksperrene.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: På deler av fasaden, spesielt ved terrasseplattingen er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskerien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørring og vanskelig vedlikehold.

- Utvendig > Vinduer-Byggeår: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket og vinduene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig > Ytterdør: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dette synliggjøres i form av lysinnslipp mellom karm/terskel og dørblad. Gjelder ytterdøren. Denne henger noe og subber noe på terskelen.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terren: Det er registrert noe skjevheter i terrasseplattingen. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

- Innvendig > Overflater - gulv: Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Gjelder gulvet i 1.etasje. Jeg vet ikke eksakt årsaken til denne knirken, ujevnheter/mangelfullt underlag, kan være årsaken.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Sotluken lot seg ikke åpne ved befaringen. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist at 3 dører tar i

karmen ved åpning og lukking. Gjelder soverommet mot syd-vest og badet i 2.etasje, samt toalettrommet i 1.etasje

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger- Nyere: Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Byggeår: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Avtrekksanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Alderen på varmtvannsberederen er ukjent. Berederen var også registrert med ukjent alder for ca. 10 år siden. Det kan derfor ikke utelukkes at berederen er eldre enn 20 år.

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

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre skjevheter i muren langs veien i østlig retning. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom med vaskemaskin > Sanitærutstyr: Det er registrert krakelering i glasuren på servanten.

Det er vaskemaskin i rommet uten sluk eller annen lekkasjesikring. Ved lekkasje fra vaskemaskinen kan vann spre seg til andre rom og bygningsdeler og føre til fuktskader. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen dersom det oppstår en lekkasje. Alternativt må vaskemaskinen flyttes til rom som er mer egnet for slike situasjoner, som badet.

- Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk: Området under badekaret var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det kunne derfor ikke fastslås om det er sluk under badekaret eller hvordan avløpsløsningen er utført.

- Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Utvendig

Taktekkingen er av betongtakstein.

Som følge av ikke klargjort stige til befaringen har det ikke vært mulig å kontrollere taktekking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll.

Takrenner, beslag og nedløp i stål og plastbeslagt stål.

Generelt: Det anbefales kontroll ved nedbør for å avdekke funksjonssvikt. Eventuell funksjonssvikt bør utbedres snarest mulig da det utsetter konstruksjonen for ekstra belastning og forkorter levetiden på trekledning/ mur.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen vurderes som en varmloftkonstruksjon basert på at dampsperran plassert mot sperrer/limtredragere.

På loftet er det montert bjelker mellom taksperrene som danner gulv-/lagringsareal. Det ble ikke registrert synlige skader eller

deformasjoner ved befaringen. Det ble opplyst av OPAK, som var til stede på befaringen, at innfestingen av bjelkene mot sperrene er mangelfull. Forholdet er opplyst å skulle utbedres i regi av borettslaget.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er registrert lufting av kledningen på fasaden ved underetasje/hage. Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det

ble utført ca 15 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være

panelbord på denne boligen som har større skader. Skifte av kledning er borettslagets ansvar, ifølge vedtektene, men kan medføre økning i fellesgjeld/kostnader for andelseiere.

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Nyere vinduer er datert 2007 og 2015. Det er også vinduer som trolig er nyere, men som jeg ikke finner datering i glassene på.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk og har 2-lags glass.

Terrassedøren er i treverk med 2-lags glass.

Terrasseplattung i trevirke med adkomst fra stue/kjøkken i 1.etasje.

Ukjent fundamentering.

Innvendig

Gulvene er belagt med parkett, laminat og flis.

Gulvet i 1.etasje er lagt i 2025 og 2021 i 2.etasje.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på mark.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet. Det er elementpipe og vedovn i stuen i 1.etasje. Boligen har malt tretrapp med rekkverk i trevirke. Innvendig har boligen malte profilerte dører

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er utført i plast med rør-i-rør, og er besiktiget i rørskapet på badet i 2.etasje. Stoppekraner på kaldt og varmtvann.

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Det er registrert 3 stoppekraner. 2 med hendel og ett hjul/ratt.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Stoppekranen med ratt, som antas å være hovedstoppekran, ble ikke funksjonstestet. Stoppekranen er av eldre dato, og det ble vurdert at betjening kunne medføre risiko for lekkasje eller skade på kranen.

Det er avløpsrør av plast. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping av kraner.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilatoren på kjøkkenet for avtrekk fra kjøkkenet og toalettrommet. Tilluft via ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i egen nisje under trappen. Det er eget sluk i nisjen. Alderen på varmtvannsberederen er ukjent.

Vippesikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Det var en jordfeil på varmekabel som ble reparert 29.08.25 av Elkirurgen. Rapport foreligger. 2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Jordfeil på varmekabel ble utbedret av Elkirurgen. Firma: Elkirurgen År: 2025 Nytt toalett installert på toalett/ vaskerom i 1. etg. Firma: Bas&Rør AS År: 2025 Bytte av blandebatteri badekar Firma: Bas&Rør AS År: 2026 4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, En del panel utvendig, terassedør og flere vinduer byttet i regi av borettslaget. Har ikke dokumentasjon, må framskaffes av borettslaget. Firma: Borettslaget rekvirerte År: 2023 10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Elkirurgen reparerte feil på varmekabel. Firma: Elkirurgen År: 2025 Instalasjon av Elbil lader. Firma: EBR Elektro AS År: 2022 Det var el tilsyn i boligen og Grorud Elektro Service AS utbedret noen feil, lys stikk soverom 2 etg. Lys, stikk kjøkken og stikk vaskerom. Firma: Grorud Elektro Service AS År: 2019 Innstallasjon av downlights og dimmere, samt stikk på terrasse. Firma: Linje elektro AS År: 2021 Ledninger og stikk i stue. Opplegg / krets til ny stekeovn. Firma: Linje elektro AS År: 2025 13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Reparert utekran (byttet spindel) Firma: Bad&rør AS År: 2024 27. Er det utført radonmåling? Ja, I regi av borrettslag for 4-5 år siden, ikke blitt informert om at noe var unormalt. 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Hanebjelken i enkelte hus skal sjekkes da det er oppdaget mangelfull/feil innfesting da huset ble bygget. Mitt hus befares 18.08.2026.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

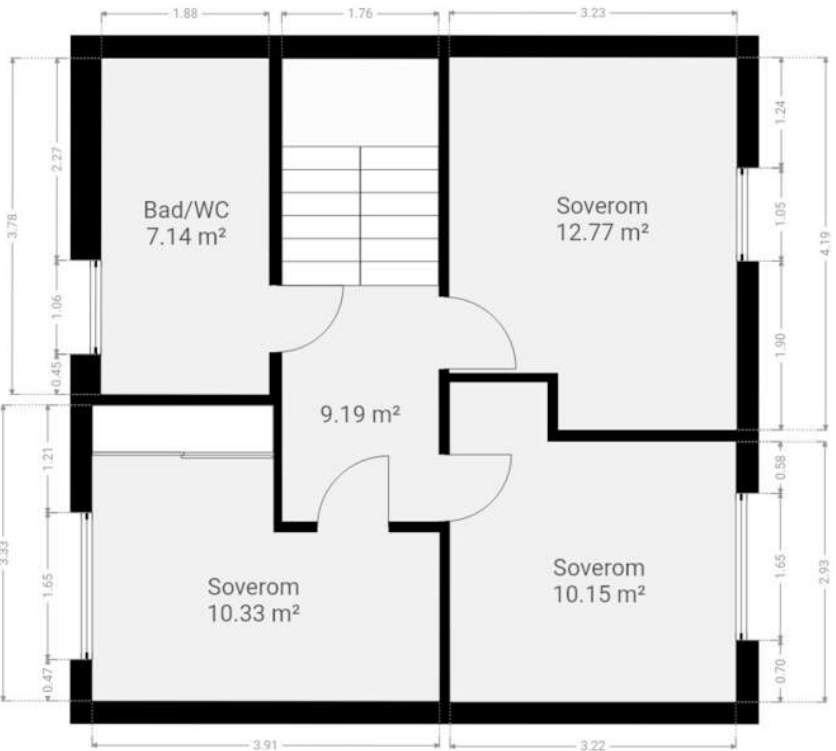
1.etg



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.etg



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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

33 637 m²

Beskrivelse av tomt

Eneboligen disponerer opparbeidet hage på tre sider, og har enkel adkomst fra forsiden til hagen på baksiden. Praktisk på flere måter, for eksempel med barnevognen. Forsiden er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, belegningsstein foran inngangspartiet, beplantning, plenarealer og mur kledd med skiferstein. Parkering i carport samt plass til ytterligere to biler. På solsiden har boligen en stor hage godt skjermet for innsyn. Opparbeideidet med gressplen, tujahekk, prydbusker og terrasseplattning med god plass til utemøblement og grillen for hyggelige sammenkomster.

Fellestomten er pent opparbeidet med lekeplass, asfalterte internveier og beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Boligselskapets hjemmeside: <https://vibbo.no/vallerudtoppen>

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter, fordelt på 36 eneboliger og 84 rekkehus. Første innflytting skjedde i 1987. Tomta ble kjøpt i 1989, er på ca. 47 069 m2 og har gårdsnr. 99/bruksnr. 535 og 536. I tillegg kommer forretningstomta. på ca. 2 760 m2 (gårdsnr. 99/bruksnr. 648) som eies sammen med Vallerudåsen Borettslag.

Arbeid/planer 2026

Utover løpende vedlikehold (utskifting av vinduer, dører, takvinduer, kledning mm over driften) vil utbedring av hanebjelker der det er nødvendig gjøres i 2026. OPAK er hyret inn og vil befare husene i Piggsoppveien (som har denne konstruksjonen). Ellers ingen vedtatte planer ifølge styret.

Arbeiders/saker 2025

Lading av el-bil i borettslagets fellesgarasjer

Ladeløsning ble etablert våren 2019.

Det har vært en del problemer med ladeløsningen i året som har gått, dette har medført mye arbeid for styret. Problemene har stort sett gått på sløyfene med ladere og enkeltstående ladeproblemer på noen av boksene. I tillegg har sikringene gått gjentatte ganger, og ladeansvarlig i styret har derfor måttet følge opp og rette dette. Det ser nå ut til å fungere noe bedre, og styret følger opp dette nøye. Ladeanlegget i fellesgarasjene og samtlige ladebokser har vært gjennomgått i to runder av to ulike firma. Det er avdekket at en del av boksene hadde utdatert programvare og som nå er oppgradert til siste versjon. Det er også klart at samtlige EV-box ladere nå er gått ut av produksjon og ikke lenger vil bli oppdatert med ny software. Spørsmål vedr. el-bil og lading rettes til Styret på mail.

Vedlikehold

2025 har vært et år med noen endringer i organiseringen av vedlikeholdsarbeidet i borettslaget. Store deler av året har borettslaget ikke benyttet totalentreprenør Brandbu, slik praksis har vært tidligere. I stedet ble det benyttet Java Entreprenør, til å utføre de oppdrag som ble prioritert av styret etter befaring. Java Entreprenør gikk dessverre konkurs i løpet av året, og som følge av dette er borettslaget nå i prosess med å inngå avtale med ny håndverker/leverandør.

Styret har i 2025 valgt å ta en mer aktiv rolle i planlegging og prioritering av vedlikeholdet. Det er gjennomført befaring av samtlige 120 boenheter i egen regi. Befaringene har omfattet blant annet vurdering av kledning, vinduer, terrasser og dører. Formålet har vært å etablere en helhetlig og oppdatert oversikt over vedlikeholdsbehovet i borettslaget, og legge til rette for mer treffsikre prioriteringer. Denne arbeidsformen er tid- og ressurskrevende, men gir styret vesentlig bedre kontroll over tilstand, behov og prioriteringer. Styret vil videreføre denne modellen i 2026, hvor styret ivaretar overordnet oversikt og styring, mens håndverkere engasjeres til gjennomføring av konkrete, prioriterte oppdrag. Dette bidrar til bedre kostnadskontroll og en mer målrettet bruk av borettslagets midler.

I løpet av året er det gjennomført en rekke konkrete vedlikeholdstiltak. Det er blant annet utbedret om lag ti terrasser, hvor arbeidene har omfattet utskifting av dekke og rekkverk der dette har vært nødvendig. Videre er kledning skiftet på flere boliger, som et ledd i å forebygge videre slitasje og bygningsmessige skader. Videre er også en rekke andre større og mindre vedlikeholdsoppdrag gjennomført i borettslaget.

Borettslaget har i tillegg i større grad gjennomført egne samlede bestillinger av blant annet dører, vinduer og kledning. Dette har gitt bedre innkjøpsbetingelser og gjort det mulig å gjennomføre flere vedlikeholdstiltak innenfor tilgjengelige økonomiske rammer. Styret vil samtidig understreke at det samlede vedlikeholdsbehovet i borettslaget er omfattende, og at tilgjengelige midler er begrenset. Det er derfor nødvendig med løpende prioriteringer basert på tilstand, risiko og behov. Dette kan medføre at enkelte vedlikeholdstiltak ikke blir gjennomført så raskt som ønskelig. Styret arbeider kontinuerlig for å sikre at tiltak med størst behov og konsekvens blir prioritert. Styret minner om egen vedlikeholdsplikt samt informasjonsplikt til styret dersom man oppdager skader eller ting som kan utvikle seg til skader på boligen.

Felleskostnader pr. mnd

5.955,-

Kjerneinformasjon

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv kr. 50,00

Felleskostnader kr. 5 905,00

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Andel fellesgjeld

118.983,- per tirsdag, 14. juli 2026

Andel fellesformue

2.983,- per tirsdag, 14. juli 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sum driftsinntekter kr 7 923 416,-

Sum driftskostnader kr 7 368 258,-

Driftsresultat kr 555 158,-

Årsresultat kr -295 512,-

Disponible midler pr 31.12.25 var 220 492,-

Økonomi

Styrets vurdering av borettslagets økonomi er at denne fremdeles er under sterkt press (som i fjor), og en formidabel innsats er lagt ned i nye leverandøravtaler samt holde kostnadene nede på vedlikehold og utskifting i borettslaget. Borettslagets totale lånebelastning er nå i størrelsesorden Kr 14 600 000 og budsjettet er fremdeles stramt. For å bringe balanse i budsjettet besluttet styret å øke fellesutgiftene med 10% fra 01.04.2026. Kostnadsdriverne fremgår av budsjettet men er hovedsakelig relatert til økning i kommunale avgifter.

For 2026 er det ikke planlagt noen videre økning av fellesutgifter ifølg styret. Normal justering iht KPI må forventes.

Det er påvist feil innfesting av hanebjelker i borettslaget og OPAK skal befare samtlige boliger i Piggsoppveien. Utbedring er bestemt at skal dekkes av borettslaget, ref. årsmøte i 2026. Øvrige forslag i saken ble forkastet.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, rentendringer ol.

Dersom borettslaget har fellesgjeld med IN-ordning og du vurderer innfrielse må du ta kontakt med forretningsfører ang. innfrielsesbeløp og mulige tidspunkt for innfrielse.

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Forsikring

Forsikringsselskap Protector Forsikring Asa
Polisenummer1294206

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi primær

1.356.928,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.427.710,- for 2024

Info eiendomsssskatt

Eiendomsskatten for 2026 innkreves sammen med felleskostnadene i juli. Fra 2027 vil nok dette endres til innkreving i mai og september. Beløp for 2026: kr 3699,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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, felleskostnader, innboforsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding i OBOS kr 500,-

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208125346
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 5 978 416,00
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208526847
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 8 266 833,00
Innfrielsesdato: 30.03.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for Piggsoppveien 44-48, datert 23.11.1987.
Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er avvik fra disse.
Søknadspliktige tiltak;
2.etasje; Boden i gangen er fjernet.
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 slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegniner i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt.

Ikke søknadspliktige tiltak;
Enkelte delevegger i 2.etasje er flyttet på og det er endret størrelse på enkelte av rommene. Slike endringer, utløser normalt ingen søknadsplikt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 23. november 1987

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/99/536:
02.02.1990 - Dokumentnr: 1284 - Erklæring/avtale
Målebrev.

06.11.1986 - Dokumentnr: 10935 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:1
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1309053 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:99 Bnr:536

01.01.2024 - Dokumentnr: 174110 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:99 Bnr:536

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse og Forretning iht. reguleringsplan Søndre Vallerud og Rasta Skog (Id 1980008). For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens arealdel.
Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Borettslaget har gjennomført radonmålinger. Praksis er slik at dersom en andel får påvist verdier over anbefalte grenseverdier vil andelseier få beskjed om dette. Hvis en andel ligger under grenseverdiene vil ikke resultatet opplyses om. Eier av Piggsoppveien 44 har ikke fått beskjed om at målingene ligger over grenseverdiene.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

09.10.2024 – uten avvik
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 24. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 450 000,00 (Prisantydning)

118 983,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

6 568 983,00 (Kontraktsum totalt)

118 983,00 (Andel av fellesgjeld)

6 568 983,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 578 739,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 587 639,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

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/boligkjooper/>.

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

Hege Haaland

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 500 (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 5 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 45 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 600,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 22 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 40 070.

Totale kostnader kr. 85 910.

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

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

tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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
25.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Enebolig i kjede

 Piggsoppveien 44, 1476 RASTA

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 99, bnr. 536

 Andelsnummer 93

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 20000-1929

Eiendomsverdi ref nr: V11508

Autorisert foretak: Verdicto AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdicto 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 Verdicto 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@verdicto.no
991 26 687



Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 3 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 4 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1988 og er med det ca 38 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Boligen, utvendig og innvendig, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men det er avdekket enkelte forhold som krever tilsyn og utbedringer på kort, og litt lengre sikt. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig i kjede - Byggeår: 1988

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein.

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

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

Takrenner, beslag og nedløp i stål og plastbelagt stål.

Generelt:
Det anbefales kontroll ved nedbør for å avdekke funksjonssvikt. Eventuell funksjonssvikt bør utbedres snarest mulig da det utsetter konstruksjonen for ekstra belastning og forkorter levetiden på trekledning /mur.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen vurderes som en varmloftkonstruksjon basert på at dampsperran er plassert mot sperrer/limtredragere.

Kommentar;
På loftet er det montert bjelker mellom taksperrene som danner gulv-/lagringsareal. Det ble ikke registrert synlige skader eller deformasjoner ved befaringen. Det ble opplyst av OPAK, som var til stede på befaringen, at innfestingen av bjelkene mot sperrane er mangelfull. Borettslaget vil snart fatte vedtak om utbedring, ifølge eier.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er registrert lufting av kledingen på fasaden ved underetasje/hage.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 15 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Skifte av kledning er borettslagets ansvar, ifølge vedtektene, men kan medføre økning i fellesgjeld/kostnader for andelseiere.

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Kommentar;
Nyere vinduer er datert 2007 og 2015. Det er også vinduer som trolig er nyere, men som jeg ikke finner datering i glassene på.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk og har 2-lags glass.

Terrassedøren er i treverk med 2-lags glass.

Terrasseplatting i trevirke med adkomst fra stue/kjøkken i 1.etasje. Ukjent fundamentering.

INN VENDIG [Gå til side](#)
Gulvene er belagt med parkett, laminat og flis.

Gulvet i 1.etasje er lagt i 2025 og 2021 i 2.etasje.

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

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på mark.

Kommentar;
Lasere ble plassert i mellom spisestuen og kjøkkenet i 1.etasje, samt soverom mot syd-øst og nord-vest i 2.etasje. Det ble gjort målinger i alle retninger fra laserens utgangspunktet, men med begrensninger som følger av møblement og lagrede gjenstander. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 10mm(målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Det er elementpipe og vedovn i stuen i 1.etasje.

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i trevirke.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne boligen, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM [Gå til side](#)
Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass og garnityr. Badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett synlig sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Det er usikkert om det er et sluk under badekaret også. Dette var ikke flyttet til befaringen.

Våtrommet er opplyst å være fra 2016. Det er fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen, blant annet dokumentasjon knyttet til membranarbeider og elektriske arbeider. Dokumentasjonen tilfredsstiller imidlertid ikke samlet kriteriene for TGO etter NS 3600. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på fremlagt dokumentasjon, visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaring.

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

Elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm fall fra flislagt gulv ved terskel og til nedsenket dusjsone. Synlig membran klemt mellom feielisten og terskelen. Det er lokal nivåforskjell i nedsenket dusjsone på ca 11 mm fra ytterpunktene og til topp slukrist.

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv (synlig i sluket og mellom feielisten og dørterskelen). Det er ikke dokumentert type vanntett sjikt på vegger. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 65 mm.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:
Avtrekksviften var i drift ved befaringen og fremstår som fungerende. På grunn av viftens utforming, med propell like innenfor åpningen, kunne avtrekket ikke testes med papir på vanlig måte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperommet og i retning området med badekaret/våtsonen gulv.

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

KJØKKEN [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 6 av 31

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål. Avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkkenet og toalettrommet.

Kommentar;
Kjøkkenet er pusset opp i 2012, og sånn sett er det Tek 10 som er gjeldende. TEK 10 krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intreffer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med fliser på gulvet og malte panel på vegger og i himling. Gulvmontert toalett, slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkkenet og toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er utført i plast med rør-i-rør, og er besiktiget i rørskapet på badet i 2.etasje. Stoppekraner på kaldt og varmtvann.

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Det er registrert 3 stoppekraner. 2 med hendel og ett hjul/ratt.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Stoppekranen med ratt, som antas å være hovedstoppekran, ble ikke funksjonstestet. Stoppekranen er av eldre dato, og det ble vurdert at betjening kunne medføre risiko for lekkasje eller skade på kranen.

Det er avløpsrør av plast. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping av krane.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilatoren på kjøkkenet for avtrekk fra kjøkkenet og toalettrommet. Tilluft via ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i egen nisje under trappen. Det er eget sluk i nisen. Alderen på varmtvannsberederen er ukjent.

Vippesikringer i sikringssskap plassert i entré/gang. 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.

Røykvarslere(2 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmur er av lettbetong ved inngangspartiet og betong langs veien mot øst.

Ukjent type på avløpsrør og vannledning. 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.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig i kjede

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

Søknadspliktige tiltak;

2.etasje;
Boden i gangen er fjernet.

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 slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegniner i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt.

Ikke søknadspliktige tiltak;
Enkelte delevegger i 2.etasje er flyttet på og det er endret størrelse på enkelte av rommene. Slike endringer, utløser normalt ingen søknadsplikt.

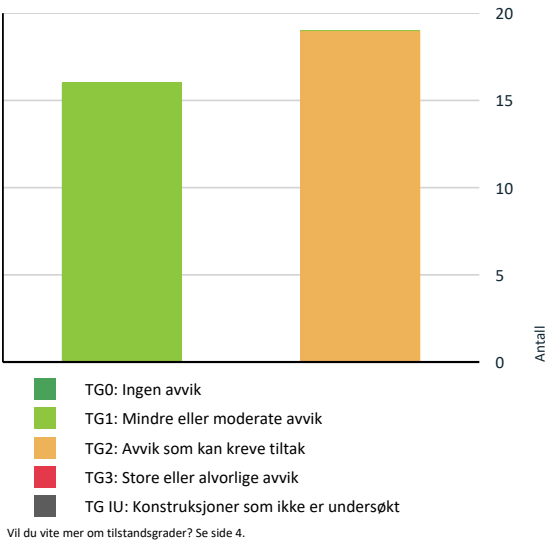
Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

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 befaringsdagen.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist mose på deler av taket. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Bjelkene på loftet har ifølge OPAK mangelfull innfesting mot taksperrene.
 Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
På deler av fasaden, spesielt ved terrasseplattingen er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.
 Utvendig > Vinduer-Byggeår Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket og vinduene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
 Utvendig > Ytterdør Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dette synliggjøres i form av lysinnslipp mellom karm/terskel og dørblad. Gjelder ytterdøren. Denne henger noe og subber noe på terskelen
 Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Det er registrert noe skjevheter i terrasseplattingen. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.
 Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Gjelder gulvet i 1.etasje. Jeg vet ikke eksakt årsaken til denne knirken, ujevnheter/mangelfullt underlag, kan være årsaken.
 Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Sotluken lot seg ikke åpne ved befaringen. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

 Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist at 3 dører tar i karmen ved åpning og lukking. Gjelder soverommet mot syd-vest og badet i 2.etasje, samt toalettrommet i 1.etasje
 Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger- Nyere Gå til side
Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.
 Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Byggeår Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Avtrekksanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
 Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Alderen på varmtvannsberederen er ukjent. Berederen var også registrert med ukjent alder for ca. 10 år siden. Det kan derfor ikke utelukkes at berederen er eldre enn 20 år. 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. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre skjevheter i muren langs veien i østlig retning. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 9 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

 Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom med vaskemaskin > Sanitærutstyr Gå til side
Det er registrert krakelering i glasuren på servanten. Det er vaskemaskin i rommet uten sluk eller annen lekkasjesikring. Ved lekkasje fra vaskemaskinen kan vann spre seg til andre rom og bygningsdeler og føre til fuktskader. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen dersom det oppstår en lekkasje. Alternativt må vaskemaskinen flyttes til rom som er mer egnet for slike situasjoner, som badet.
 Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstillere ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
 Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Området under badekaret var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det kunne derfor ikke fastslås om det er sluk under badekaret eller hvordan avløpsløsningen er utført.
 Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 10 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLOG I KJEDE

Byggeår
1988

Vedlikehold

Hentet fra vedtekter:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger inkl. påbygg, opprinnelige boder, balkong/altan og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, takvinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, verandaer, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Kommentar;

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på deler av taket.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette 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.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i stål og plastbelagt stål.

Generelt:

Det anbefales kontroll ved nedbør for å avdekke funksjonssvikt. Eventuell funksjonssvikt bør utbedres snarest mulig da det utsetter konstruksjonen for ekstra belastning og forkorter levetiden på trekledning /mur.

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 11 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskafe eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen vurderes som en varmloftkonstruksjon basert på at dampsperran er plassert mot sperrer/limtretragere.

Kommentar;

På loftet er det montert bjelker mellom taksperrene som danner gulv-/lagringsareal. Det ble ikke registrert synlige skader eller deformasjoner ved befaringen. Det ble opplyst av OPAK, som var til stede på befaringen, at innfestingen av bjelkene mot sperrane er mangelfull. Borettslaget vil snarlig fatte vedtak om utbedring, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Bjelkene på loftet har ifølge OPAK mangelfull innfesting mot taksperrene.

Konsekvens/tiltak

- Loftet bør ikke benyttes til ytterligere lagring som belaster bjelkene før innfestingen er utbedret. Forholdet er opplyst å skulle utbedres av borettslaget.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er registrert lufting av kledingen på fasaden ved underetasje/hage.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 15 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskade bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Skifte av kledning er borettslagets ansvar, ifølge vedtektene, men kan medføre økning i fellesgjeld/kostnader for andelseiere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 12 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer-Nyere

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Kommentar;

Nyere vinduer er datert 2007 og 2015. Det er også vinduer som trolig er nyere, men som jeg ikke finner datering i glassene på.

TO 2 Vinduer-Byggeår

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket og vinduene har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1987/88, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TO 2 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dette synliggjøres i form av lysinnslipp mellom karm/terskel og dørblad.
- Gjelder ytterdøren. Denne henger noe og subber noe på terskelen

Konsekvens/tiltak

- Åpningen mellom dørblad og karm/terskel bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet. Forholdet kan føre til trekk, varmetap og økt energiforbruk.
- Dørens skjevhet og skader på pakninger og terskel kan føre til redusert tetthet, økt varmetap og risiko for vanninntrenging. Det anbefales utbedring i form av justering, reparasjon eller eventuell utskifting av døren.

TO 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedøren er i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 13 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting i trevirke med adkomst fra stue/kjøkken i 1.etasje. Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe skjevheter i terrasseplattingen. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene kan gjøre terrassen mindre egnet for møblering og normal bruk. Årsaken er ikke kjent, men kan skyldes fundamenteringen. Terrassen bør rettes opp. Dersom skjevhetene skyldes bevegelser i grunnen eller mangelfull fundamentering, kan det være nødvendig med tiltak på fundamenteringen for å få en varig løsning.

INNENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat og flis.

Gulvet i 1.etasje er lagt i 2025 og 2021 i 2.etasje.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Gjelder gulvet i 1.etasje. Jeg vet ikke eksakt årsaken til denne knirken, ujevnheter/mangelfullt underlag, kan være årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser er vurdert nødvendig. Dersom underlaget er årsaken, må man ta opp gulvet, rette av/legge riktig underlag iht leggeanvisninger og legge gulvet på nytt.

Knirk i gulv har i hovedsak betydning for komfort og brukskvalitet, og vurderes normalt ikke som en konstruktiv skade. Dersom årsaken er et mykt eller ujevnt undergulv, kan bevegelser i konstruksjonen over tid opprettholde eller forsterke knirken.

Utbedring kan være omfattende dersom underlaget er årsaken, da dette kan kreve demontering av gulv, avretting eller utbedring av undergulv og reetablering i henhold til gjeldende leggeanvisninger.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på mark.

Kommentar;

Laseren ble plassert i mellom spisestuen og kjøkkenet i 1.etasje, samt soverom mot syd-øst og nord-vest i 2.etasje. Det ble gjort målinger i alle retninger

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 14 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

fra laserens utgangspunktet, men med begrensninger som følger av møblement og lagrede gjenstander. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 10mm(målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Bygget er ikke utført med radonsperre. Eier opplyser at det ble utført radonmålinger for ca. 4–5 år siden, men resultatet er ikke kjent eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Når resultatet fra tidligere målinger ikke foreligger, er det ikke mulig å fastslå radonnivået i boligen. Tidligere måleresultater bør innhentes. Dersom dette ikke er mulig, anbefales det å gjennomføre nye radonmålinger.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn i stuen i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Sotluken lot seg ikke åpne ved befaringen.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Når sotluken ikke kan åpnes, blir nødvendig feiing og rengjøring av pipen vanskelig eller ikke mulig. Luken må gjøres funksjonell, og det kan være behov for reparasjon eller utskifting. Forholdet kan også medføre krav om utbedring ved tilsyn fra feiervesenet.
- Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antennelse. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompenserende tiltak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 15 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er påvist at 3 dører tar i karmen ved åpning og lukking. Gjelder soverommet mot syd-vest og badet i 2.etasje, samt toalettrommet i 1.etasje

Konsekvens/tiltak

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne boligen, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, vegg og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med skjermvegg i glass og garnityr. Badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett synlig sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Det er usikkert om det er et sluk under badekaret også. Dette var ikke flyttet til befaringen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2016. Det er fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen, blant annet dokumentasjon knyttet til membranarbeider og elektriske arbeider. Dokumentasjonen tilfredsstiller imidlertid ikke samlet kriteriene for TGO etter NS 3600. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på fremlagt dokumentasjon, visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjonen gir informasjon om deler av utførelsen, men er ikke tilstrekkelig til å dokumentere den samlede utførelsen av det vanntette sjiktet. Det kan derfor ikke fullt ut bekreftes at membran, overganger, gjennomføringer og tilslutninger er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon betyr ikke at våtrommet er feil utført, men medfører usikkerhet rundt skjulte løsninger.

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm fall fra flislagt gulv ved terskel og til nedsenket dusjsone. Synlig membran klemt mellom feielisten

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 16 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

og terskelen. Det er lokal nivåforskjell i nedsenket dusjsone på ca 11 mm fra ytterpunktene og til topp slukrist.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv (synlig i sluket og mellom feielisten og dørterskelen). Det er ikke dokumentert type vanntett sjikt på vegger. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 65 mm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Området under badekaret var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det kunne derfor ikke fastslås om det er sluk under badekaret eller hvordan avløpsløsningen er utført.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eventuelt sluk under badekaret
- Avløpsløsningen bør undersøkes nærmere ved å skaffe tilgang under badekaret. Dersom det er sluk der, bør det samtidig kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde god funksjon.



2.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult siste. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..

2.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast på yttervegg. Spalte mellom dørbladet og terskelen.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 17 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

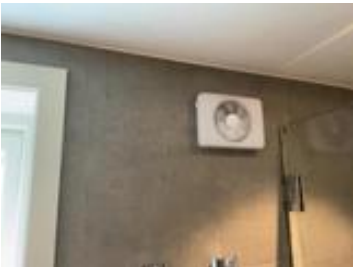
Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Avtrekksviften var i drift ved befaringen og fremstår som fungerende. På grunn av viftens utforming, med propell like innenfor åpningen, kunne avtrekket ikke testes med papir på vanlig måte.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperommet og i retning området med badekaret/våtsonen gulv.

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



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål.

Kommentar;

Kjøkkenet er pusset opp i 2012, og sånn sett er det Tek 10 som er gjeldende. TEK 10 krever lekkasjesikring og komfyrvakt, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intrefrer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales alle.

Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 18 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkkenet og toalettrommet.

TOALETTRUM

1.ETASJE > TOALETTRUM MED VASKEMASKIN

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og malte panel på vegger og i himling.

1.ETASJE > TOALETTRUM MED VASKEMASKIN

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, slett lys innredning med servant og ettreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert krakelering i glasuren på servanten.
- Det er vaskemaskin i rommet uten sluk eller annen lekkasjesikring.
- Ved lekkasje fra vaskemaskinen kan vann spre seg til andre rom og bygningsdeler og føre til fuktskader. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen dersom det oppstår en lekkasje. Alternativt må vaskemaskinen flyttes til rom som er mer egnet for slike situasjoner, som badet.

Konsekvens/tiltak

- Følge med på utviklingen og utbedre ved behov, hovedsakelig av vedlikeholds- eller estetiske hensyn.
- Krakeleringen vurderes i hovedsak som en overflateskade og har normalt liten betydning for servantens funksjon. Forholdet bør holdes under oppsikt med tanke på videre utvikling.

1.ETASJE > TOALETTRUM MED VASKEMASKIN

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkkenet og toalettrommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 19 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger-Nyere

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plast med rør-i-rør, og er besikttet i rørskapet på badet i 2.etasje. Stoppekraner på kaldt og varmtvann.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli nødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

TG 2 Innvendige vannledninger -Byggeår

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besikttet i rørskap. Det er registrert 3 stoppekraner. 2 med hendel og ett hjul/ratt.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Stoppekranen med ratt, som antas å være hovedstoppekran, ble ikke funksjonstestet. Stoppekranen er av eldre dato, og det ble vurdert at betjening kunne medføre risiko for lekkasje eller skade på kranen.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vannledningene er fra byggeår og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det må påregnes vedlikehold, og utskifting av deler av eller hele ledningsnettet kan bli nødvendig etter hvert som rørene eldes. Innvendig korrosjon kan medføre redusert vannføring og økt risiko for lekkasjer over tid.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping av kraner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilatoren på kjøkkenet for avtrekk fra kjøkkenet og toalettrommet. Tilluft via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Det mekaniske avtrekksanlegget er fra byggeår og er om lag 38 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på service, vedlikehold eller utskifting av komponenter. Selv om anlegget tilsynelatende fungerer ved befaringen, må det påregnes vedlikehold, og utskifting av mekaniske komponenter kan bli nødvendig etter hvert som anlegget eldes. Redusert viftekapasitet kan føre til dårligere luftutskifting, økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i egen nisje under trappen. Det er eget sluk i nisjen. Alderen på varmtvannsberederen er ukjent.

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 20 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Alderen på varmtvannsberederen er ukjent. Berederen var også registrert med ukjent alder for ca. 10 år siden. Det kan derfor ikke utelukkes at berederen er eldre enn 20 år.
- 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.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av ukjent og mulig høy alder er gjenværende levetid usikker. Utsifting kan bli nødvendig på kortere sikt.
- Som betyr direktekobling(uten stikk). Konsekvensen er fare for varmeutvikling(varmgang i støpsel og kontakt)
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚡ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Vippesikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. 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.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger kursfortegnelse, men denne er ikke komplett. Kurs 16 og 17 er ikke oppført i kursfortegnelsen.
- Kursfortegnelsen bør oppdateres slik at alle kurser i sikringsskapet er korrekt merket og beskrevet.
- Det er fremlagt flere samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i dagens eiers tid. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på eventuelle arbeider eller endringer som er utført på anlegget etter 1999 og før dagens eier overtok boligen i 2016.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- En ufullstendig kursfortegnelse gjør det vanskeligere å vite hvilke deler av boligen de enkelte sikringene gjelder. Kursfortegnelsen bør derfor oppdateres slik at den samsvarer med sikringene i skapet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Det er dokumentert at anlegget ble kontrollert av DLE i 2019, og at registrerte avvik ble utbedret og tilsynssaken avsluttet. Det foreligger imidlertid ufullstendig kursfortegnelse og ikke fullstendig dokumentasjon på tidligere arbeider. Sett i sammenheng med anleggets alder og at det er ca. 7 år siden siste dokumenterte kontroll, anbefales en ny kontroll for å avklare anleggets samlede tilstand.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

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

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

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(2 stk) og håndslokkeapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

1 TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettbetong ved inngangspartiet og betong langs veien mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre skjevheter i muren langs veien i østlig retning.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene vurderes ikke å være akutte, men muren bør følges med på over tid for å avdekke eventuell videre bevegelse. Dersom det skjer endringer, bør det gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsaken og vurdere behovet for tiltak.
- Det anbefales å montere rekkverk på alle høydeforskjeller over 0,5 meter. Når slike murer mangler rekkverk, øker risikoen for fallulykker og personskade.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og vannledning. 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:

- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

• Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget tilsynelatende fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvrens, 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befarings tidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Bygget er ikke utført med radonsperre. Eier opplyser at det ble utført radonmålinger for ca. 4–5 år siden, men resultatet er ikke kjent eller dokumentert.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det foreligger kursfortegnelse, men denne er ikke komplett. Kurs 16 og 17 er ikke oppført i kursfortegnelsen.
- Kursfortegnelsen bør oppdateres slik at alle kurser i sikringsskapet er korrekt merket og beskrevet.
- Det er fremlagt flere samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i dagens eiers tid. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på eventuelle arbeider eller endringer som er utført på anlegget etter 1999 og før dagens eier overtok boligen i 2016.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggeforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskafe eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.
- Når resultatet fra tidligere målinger ikke foreligger, er det ikke mulig å fastslå radonnivået i boligen. Tidligere måleresultater bør innhentes. Dersom dette ikke er mulig, anbefales det å gjennomføre nye radonmålinger.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antennelse. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompenserende tiltak.
- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- 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.
- En ufullstendig kursfortegnelse gjør det vanskeligere å vite hvilke deler av boligen de enkelte sikringene gjelder. Kursfortegnelsen bør derfor oppdateres slik at den samsvarer med sikringene i skapet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Det er dokumentert at anlegget ble kontrollert av DLE i 2019, og at registrerte avvik ble utbedret og tilsynssaken avsluttet. Det foreligger imidlertid ufullstendig kursfortegnelse og ikke fullstendig dokumentasjon på tidligere arbeider. Sett i sammenheng med anleggets alder og at det er ca. 7 år siden siste dokumenterte kontroll, anbefales en ny kontroll for å avklare anleggets samlede tilstand.
- Det anbefales å montere rekkverk på alle høydeforskjeller over 0,5 meter. Når slike murer mangler rekkverk, øker risikoen for fallulykker og personskafe.

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 23 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 24 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
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

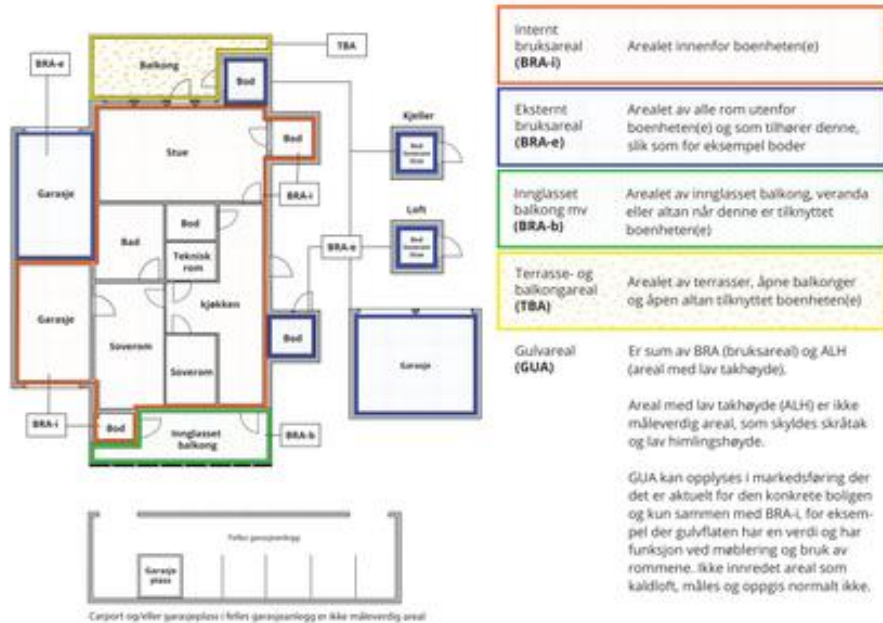
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 25 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig i kjede

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52	8		60	30
2. etasje	52			52	
SUM	104	8			30
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, toalettrom med vaskemaskin, hall m/trapp, stue, kjøkken	Bod	
2. etasje	Hall m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadspliktige tiltak;

2. etasje;
Boden i gangen er fjernet.

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 slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegninger i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt.

Ikke søknadspliktige tiltak;
Enkelte delevegger i 2. etasje er flyttet på og det er endret størrelse på enkelte av rommene. Slike endringer, utløser normalt ingen søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 26 av 31

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Hege Haaland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	536		0	33637.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Piggsoppveien 44

Hjemmelshaver

Vallerudtoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1097/Vallerudtoppen Borettslag	950919647	1097	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Hege Haaland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
93	472 900	2 98331.12.2025	118 98314.07.2026

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vallerudtoppen / Rasta er et etablert og barnevennlig boligområde i Lørenskog kommune. Korte avstander til turopplevelser i marka, bussholdeplasser, skoler/barnehager og annet du har behov for i hverdagen som matbutikker, kjøpesenter og fritidsaktiviteter. Vallerudtoppen består i all hovedsak av rekkehus, eneboliger og tomannsboliger organisert i forskjellige borettslag og boligun. Bussholdeplass en kort gåtur fra boligen med hyppige avganger mot Oslo/Lillestrøm i rushtiden på morgenen og ettermiddagen. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en kort kjøretur unna. Nyere bussterminal på Solheim. Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende. For familier med barn i grunnskolealder så er det gangavstand til både Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.), Benterud (1-7 kl.) og Rasta barneskole. På Vallerud tilhører man i utgangspunktet Benterud. Løkenåsen ungdomsskole stod ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna eller ca. 20 minutters gange fra boligen. Mailand og Lørenskog vgs tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media. Piggsoppveien har naturen i umiddelbar nærhet. Turmulighetene starter nedenfor åsen ved Benterud skole eller inne ved Ekerud. Snarvei fra bussholdeplassen og ned til løypa. Her går for øyeblikket skiløypene milevis innover i både Østmarka. En populær trasé går i lysløypa fra Benterud til Mariholtet. Fine turopplevelser for hele familien. Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter eller Rimi Triaden. Metro og Lørenskog storsenter Triaden har et godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. En bruker ca. 10-15 minutter å gå fra boligen og ned til Triaden via Glenneveien. Dersom du ikke finner det du trenger på disse sentrene, ligger Strømmen Storsenter ca. 10 minutters kjøring unna.

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 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse Reguleringsplan: PLAN ID 42-4-10 3 Søndre Vallerud og Rasta skog.

Om tomten

Eiet tomt for hele borettslaget. Pent opparbeidede fellesarealer med plen og beplantning, samt lekeplasser for barna. Asfalterte internveier.

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.08.2026		Gjennomgått	9	Nei
Meglerbrev	14.07.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	19.05.1987	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	23.11.1987	Nybygg	Ikke gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	04.11.2022	El-bil lader	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	15.07.2026	Dato siste feiring 09.10.2024	Gjennomgått	2	Nei
		Dato siste tilsyn: 09.10.2024 – uten avvik			
Samsvarserklæring	26.08.2019	Feilsøke etter jording til stikk på vaskerom , Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede) kjøkken.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	12.05.2025	Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	15.09.2021	Lys i stue, stikk på terrasse, bytte av dimmere	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	15.05.2025	Opplegg ny kurs til stekeovn med nytt vern	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	12.05.2025	Feste ledninger og stikk	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	13.07.2021	Oppussingsarbeider i enebolig.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	27.08.2021	Lage gulv på kaldloft og lister i soverom.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	11.04.2025	Bytte gulv i enebolig.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	23.12.2025	Nytt toalett	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	10.10.2024	dusjsett er byttet og spindel til utekran er byttet.	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	03.09.2019		Gjennomgått	1	Nei

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 536
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Oppdragsnr.: 20000-1929

Befaringsdato: 19.08.2026

Side: 31 av 31

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA

16 Aug 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Piggsoppveien 44	Piggsoppveien 44	

Opplysninger om selger og salgsobjekt	
Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?	
☒ Ja	☐ Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?	
☐ Ja	☒ Nei
Når kjøpte du boligen?	
Ikke relevant for denne boligen.	
Har du selv bodd i boligen?	
☒ Ja	☐ Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.	
Jeg leiet ut boligen til Ruth Sandring i perioden august 2018 til juli 2021 grunnet at jeg var utestasjonert i Paris i denne perioden. Utleien ble godkjent av borettslaget.	
Informasjon om eksisterende husforsikring	
Storebrand Forsikring AS-65	

Informasjon om selger	
Selger	
Haaland, Hege	

Forbehold	
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.	
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.	

Side 1



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

Beskriv feilen og omfanget

Det var en jordfeil på varmekabel som ble reparert 29.08.25 av Elkirurgen. Rapport foreligger.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jordfeil på varmekabel ble utbedret av Elkirurgen.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elkirkurgen

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2025

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt toalett installert på toalett/ vaskerom i 1. etg.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bas&Rør AS

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2024

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

Side 2

Vedlegg

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt dusjhode og blandebatteri på bad i 2. etg.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bad&Rør AS

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2026

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av blandebatteri badekar

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bad&rør AS

2.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

En del panel utvendig, terassedør og flere vinduer byttet i regi av borettslaget. Har ikke dokumentasjon, må framskaffes av borettslaget.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Borettslaget rekvirerte

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

Side 3

82PIGGSOPPVEIEN 44

PROAKTIV.NO83



5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elkirurgen reparerte feil på varmekabel

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elkirurgen

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2022

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av Elbil lader

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

EBR Elektro AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2019

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det var el tilsyn i boligen og Grorud Elektro Service AS utbedret noen feil, lys stikk soverom 2 etg. Lys, stikk kjøkken og stikk vaskerom

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Grorud Elektro Service AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2021

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innstallasjon av downlights og dimmere, samt stikk på terrasse

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Linje elektro AS

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2025

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ledninger og stikk i stue

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Linje elektro AS

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.6.2

Årstall

2025

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opplegg / krets til ny stekeovn



10.6.5

Hvilket firma utførte jobben?
Linje elektro

10.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Reparert utekran (byttet spindel)

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bad&rør AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på 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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

Sopp og skadedyr

19

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

20

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

21

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

22

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

Planer og godkjenninger

23

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

24

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

25

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

27

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
I regi av borrettslag for 4-5 år siden, ikke blitt informert om at noe var unormalt

28

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

29

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hanebjelken i enkelte hus skal sjekkes da det er oppdaget mangelfull/feil innfesting da huset ble bygget. Mitt hus befares 18.08.2026

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 58180442

Egenerklæringsskjema

Name

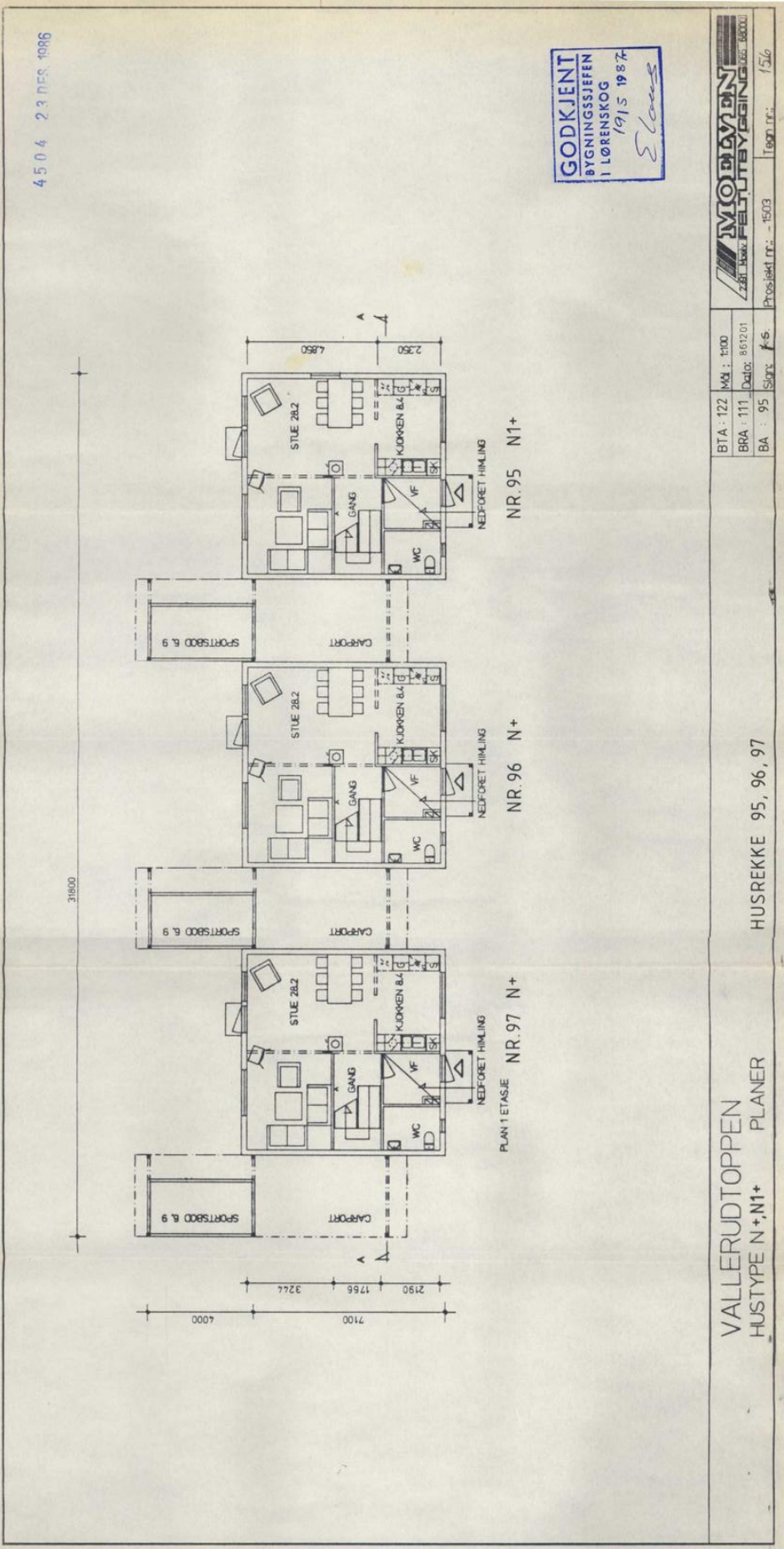
Hege Haaland

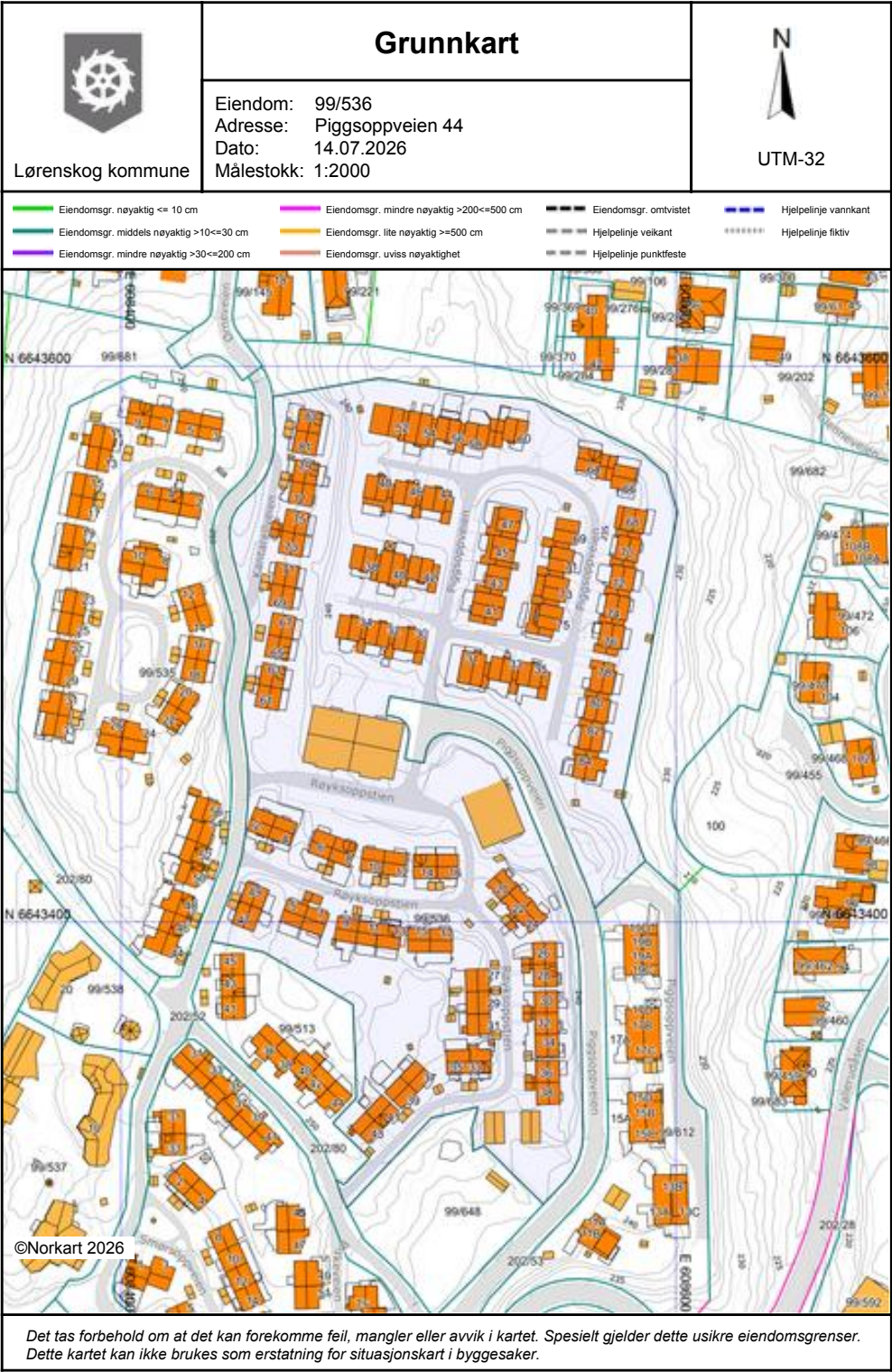
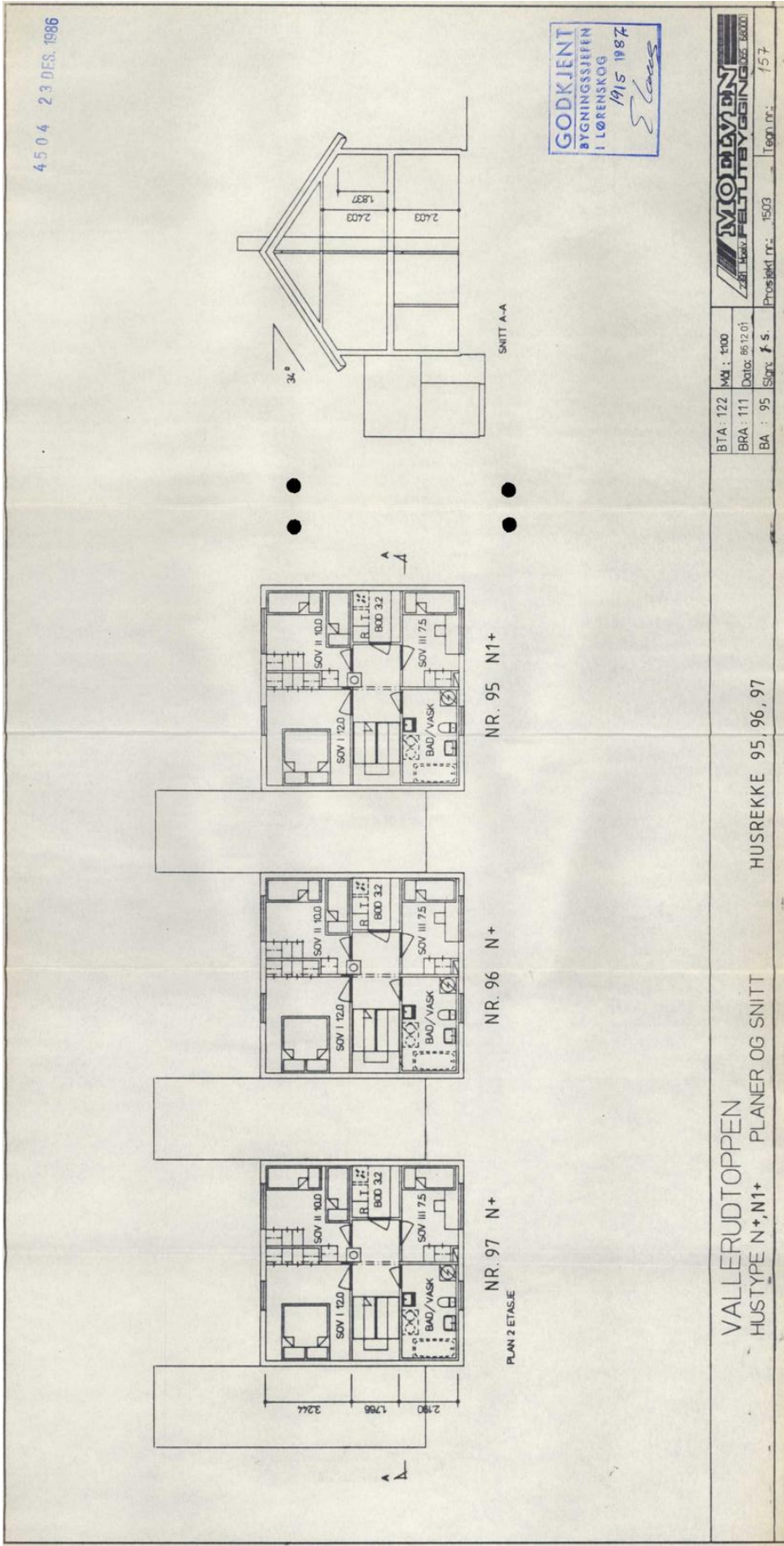
Date

2026-08-16



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





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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.



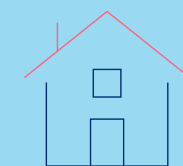
Hva koster forsikringen?

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Piggsoppveien 44, 1476 RASTA. Gnr. 99, bnr. 536, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260108
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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