

PROAKTIV

Strøkent rekkehus
med solrik hage &
terrasse

Parkering | Rett ved marka,
buss og Ahus



GAMLEVEIEN 195A





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



DIN NYE BOLIG?

Strøkent rekkehus med solrik hage & terrasse | Parkering* | Rett ved marka, buss og Ahus

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gamleveien 195A, 1474
LØRENSKOG

Gnr./Bnr.: Gnr. 85, bnr. 28, andelsnr. 19,
org.nummer 850 190 542 i ØSTBYENGA
BORETTSLAG

Prisantydning: 3.590.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 118.808,-

Totalpris: 3.727.464,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1963

Rom/soverom: 2/1

BRA: 51 m²

BRA-i: 51 m²

Garasje/Parkering: Kjøper får tildelt p-
plass hvis man disponerer bil.
Mulighet til å leie enten motorvarmer plass
eller garasje etter venteliste.

Tomt: 10259.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.213,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader: kr
3 064
Stipulerte avdrag: kr 529
Stipulerte rentekostnader: kr 620

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	8	26
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
30	32	40	74
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

GAMLEVEIEN 195A

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!

Strøkent rekkehus med solrik hage & terrasse | Parkering*
| Rett ved marka, buss og Ahus

Gamleveien 195 A har en attraktiv beliggenhet på Fjellhamar v/ Ahus. Store grøntarealer mellom husrekkene - ideell bolig for både førstegangskjøpere og voksne som ønsker en innflyttingsklar bolig med det lille ekstra. Totalrenovert innvendig i 2019. Her bor du tett på fine turmuligheter, buss mot Oslo/Lillestrøm, Ahus og butikker, men litt utenfor sentrumskjernens mas.

Funksjonell planløsning med alt på én flate. Boligen består av entré, lys stue med god takhøyde, stilrent kjøkken, lekkert badetrom, romslig soverom og praktisk kott. Gulvvarme i alle rom og varmepumpe. Stor, solrik terrasse med levegger og uttrekkbar vindskjerm, samt direkte adkomst til en romslig hage som kan gjerdes inn.

Velkommen til visning!

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!



FJELLHAMAR V/ AHUS

Kommune: Lørenskog / **Område:** Fjellhamar v/ Ahus

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 Gamleveien 195 A! Dette er et tiltalende rekkehus med solrike uteområder og idyllisk beliggenhet. Boligen innehar en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet i landlige omgivelser på Fjellhamar v/ Ahus.Store grøntarealer mellom husrekkene - her vil beboere i alle alderstrinn trives godt.

Fjellhamar v/ Ahus er et naturskjønt boligområde med store landbruksarealer og Østmarka som nær nabo. Området har korte avstander til offentlig kommunikasjon, Ahus, turmuligheter og dagligvare/shopping. Skiløype prepareres fra Gamleveiens kryss med Hovelsrudveien og Østbyveien vinterstid, 2 minutters gange fra rekkehuset. Skiene kan spennes på utenfor døra ved gode snøforhold.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hovelsrudveien Linje 110	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 19.5 km
Oslo Gardermoen	32 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nordbyhagen	12 min
Kiwi Fjellhamar	22 min

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	5 min
Sykehusapoteket Lørenskog	10 min

SPORT

Bredde vel - balløkke Ballspill	2 min 0.1 km
Lørenskoghallen - gymnastikksal Aktivitetshall	6 min 0.5 km
CrossFit Lillestrøm	20 min
Fresh Fitness Strømmen	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog kommune Hagasvingen 15	12 min
Circle K Fjellhamar W	14 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Turopplevelser i marka
Bor du i Gamleveien har du naturen i umiddelbar nærhet og borettslaget grenser til store landbruksarealer. Både på sommer og vinterstid er det milevis med oppkjørte løyper, gangstier, lysløype og turstier i nærområdet. Ca 20 minutters gange fra boligen innover på Hovelsrudveien ligger Skihytta. Herfra er det utallige turmuligheter innover i Østmarka. Et godt alternativ som utgangspunkt for turer er Sørlihavna. Her starter Losby linja (lysløype) som tar deg innover mot Losby

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Gods, besøkgård for de minste og Mønevann. Nyere utegym er etablert på området.

Østmarka er et skogområde som ligger øst for Oslo. Området ligger i kommunene Oslo, Lørenskog, Rælingen, Enebakk og Ski. Østmarka er avgrenset av Oslos bebyggelse i vest, bebyggelsene rundt Skårer, Lørenskog og Rælingen i nord og Øyeren i øst, Enebakk i sørøst og Sørmarka i sørvest.

Offentlig kommunikasjon
Området innehar et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass "Hovelsrudveien" ligger kun 2 min gange unna ytterdøren med hyppige avganger mot Oslo/Lillestrøm.
For togreisende er Strømmen stasjon en 6-7 minutters kjøretur unna, her er det pendlerparkering. Nærhet til Ahus, 10 minutters gangavstand. Ahus er også et knutepunkt for busstrafikken. Bussterminal også på Solheim.

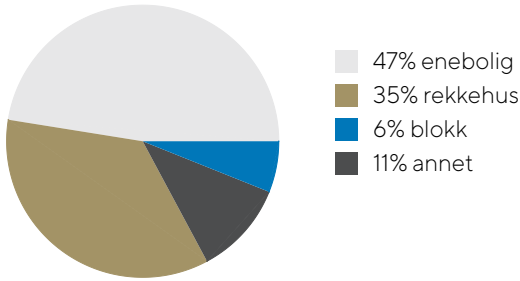


Skoler og barnehager
Rolig og familievennlig område med flere skoler og barnehager. Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende. Gamleveien 195 A tilhører Kurland barneskole og Hammer ungdomsskole. Mailand og Lørenskog vgs tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media. Har du barn i barnehage alder er det kort vei til Ahus barnehage og Fjellsrud barnehage.

Shopping/ Dagligvare
Dine daglige innkjøp kan gjøres nærmest på Kiwi Nordbyhagen, Kiwi Fjellhamar eller Coop Extra Finstadjordet. For den shoppingglade er det kort avstand til Lørenskog senter, (Triaden), et moderne kjøpesenter med blant annet apotek, vinmonopol, variert shopping, matbutikker, restauranter, treningssenter, hotell etc.

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,

BOLIGMASSE



SKOLER

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	6 min 3.4 km
Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	7 min 2.9 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	6 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	15 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.7 km

BARNEHAGER

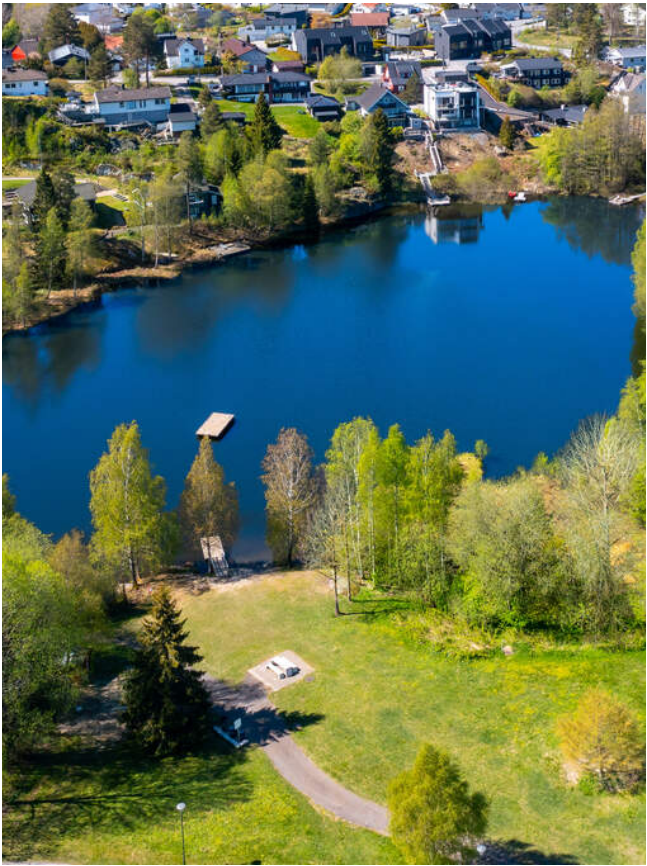
Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (0-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (0-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km

foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter m.m. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro senter som også er et meget moderne kjøpesenter med alt av servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter. Her finner du flere av de store, etablerte kleskjedene, sportsbutikker, møbelbutikker, interiørbutikker, restauranter, caféer etc.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består for det meste av rekkehus, villa og småhusbebyggelse.



Adkomst

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

VELKOMMEN INN









FRA STUEN ER DET
UTGANG TIL EN STOR
TERRASSE PÅ CA. 38 KVM
MED DIREKTE ADKOMST
TIL HAGEN



DELIKAT BADEROM

Totalrenovert i 2019 med dokumentasjon.



SOVEROM MED
SKYVEDØRSGARDEROBE



Ytterligere
oppbevaringsplass i
tilliggende innvendig kott
med adkomst fra gangen.



ROMSLIG
VINDFANG/ENTRÉ MED
GODE OPPBEVARINGS-
MULIGHETER I
SKYVEDØRS-
GARDEROBEN OG PÅ
KNAGGREKKE



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Rekkehus over ett plan, bestående av: Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc, soverom, kott.

Utgang fra stuen til terrasse på ca. 38 kvm og hage.

Parkering enten ute eller i garasje.

Fellesvaskeri og felles sykkelrom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 51 kvm

Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 38 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

2-roms rekkehusleilighet i et tilbaketrukket og rolig område på Fjellhamar - velkommen til Gamleveien 195 A! Dette er et fint objekt med gode lys - og solforhold. Her kan lange sommerkvelder nytes på stor terrasse/hage. Romslig stue med god takhøyde, luftig kjøkken og bad med gulvvarme, soverom med skyvedørsgarderober og vindfang/entré med tilliggende innvendig kott.

Inngangsparti

Romslig vindfang/entré med gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderober og på knaggrekke. Ytterligere oppbevaringsplass i tilliggende innvendig kott med adkomst fra gangen. Det er gulvvarme i alle rom.

Stue

Boligen har en lys og romslig stue med god takhøyde og flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til både en romslig sofagruppe, salongbord og mediemøblement. Nyere varmepumpe sørger for behagelig kjøling på sommeren og lun oppvarming i vinterhalvåret.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 38 kvm med direkte adkomst til hagen. Terrassen byr på rikelig med plass til flere møbleringssoner, enten du ønsker spisegruppe, lounge eller grillplass. Levegger i tre, kombinert med en uttrekkbar vindskjerm, gir god skjerming og skaper en privat uteplass. Mens den tilhørende hagen skaper en naturlig forlengelse av uteplassen.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen og har et

moderne uttrykk med slette, mørke fronter og benkeplate i laminat. Utformingen gir gode arbeidsflater samt rikelig med skap- og skuffeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Innredningen kompletteres med en oppvaskkum i kompositt og kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal. Det er installert både lekkasjevarsling og komfyrvakt.

Baderom

Badet fremstår som moderne og delikat med store fliser på gulv og vegger, malt himling med innfelte spotter og elektrisk gulvvarme. Den stilrene innredningen består av en mørk servantinnredning med benkeplate, bolleservant og ettgrep blandebatteri, kombinert med et rundt speil med integrert belysning. Videre er badet innredet med vegghengt toalett, romslig dusjnise med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. De gjennomførte materialvalgene og de moderne detaljene gir badet et påkostet og tidløst preg.

Soverom

Soverommet har en god størrelse og er enkelt å innrede med dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderober som gir gode oppbevaringsmuligheter. Vinduet vender mot inngangspartiet og slipper inn godt med naturlig lys.

Oppvarming

Luft/luft varmepumpe i stuen.

Elektriske varmekabler i entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken

Info energiklasse

RØD G

Modernisering og påkostninger

Nåværende eier:

-Etablert varmepumpe

-El tilsyn med tilhørende lukking av avvik

- Ny levegg og utvidet terrasseplatting

Forrige eier:

- Pusset opp alle overflater.

- Lagt gulvvarme i alle gulv.

- Nytt kjøkken med hvitevarer og røropplegg.

- Nytt flislagt bad/ vaskerom.

- Ny terrasseplatting med levegg.

- Oppgradert el-anlegg.

- Oppgradert røropplegg til rør i rør.

Parkering

Kjøper får tildelt p-plass hvis man disponerer bil.

Mulighet til å leie enten motorvarmer plass eller garasje etter venteliste.

Leiepris pr mnd:

Nye garasjer m/lademulighet kr 600.

Gamle garasjer kr 350.

P-plass med motorvarmer kr 250.

Tomtestørrelse

10 259 m²

Beskrivelse av tomt

Boligene står på borettslagets felles tomt. Området er opparbeidet med gressplen og beplantning. Det er asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasseplatting i trevirke på ca. 38 kvm. Det er levegger i trevirke festet til platting. Terrassen har god plass til sittegrupper og grill. Direkte adkomst til hage.

Noe av det som gjør Gamleveien så populært er det store grønt- og fellesarealet, og de luftige omgivelsene mellom blokkene.

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.

Eier vil fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker som gjorde arbeidene i 2019 før visning.

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 9 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: På deler av fasaden, spesielt ved terrassen, 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.Det er ikke registrert skader av betydning på kledningen, men overflatene fremstår noe værslitte. Dette skyldes naturlig lys og værpåkjenning, kombinert med manglende overflatebehandling de senere år.

- Utvendig > Vinduer: Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer synlig fra terrasseplattingen i underetasjen. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking i trevirket rundt enkelte vinduer.Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Gjelder vindu fra 1979.

- Utvendig > Balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist skjevheter på enkelte dører. Døren til soverommet og til badet tar i karmen ved åpning/lukking.

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke kriteriene for TGO eller TG1 til dokumentasjon av vanntett sjikt etter NS 3600:2025. Det foreligger blant annet ikke tilstrekkelig dokumentasjon av utførelsen ved skjulte detaljer som gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv og vegg.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt ca. 4 mm fall over ca. 1 meter i nedsenket dusjsone, tilsvarende ca. 1:250. Dette tilfredsstiller ikke preakseptert ytelse i TEK17 på minimum 1:100 for nedsenket dusjsone. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, og det er ikke synlig eller dokumentert tilstrekkelig oppkant av vanntett sjikt langs gulvets ytterkanter og ved døråpningen. Det kan derfor ikke bekreftes at preakseptert ytelse for bortledning av lekkasjevann er oppfylt.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk:

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dørterskel. Membranens avslutning er skjult bak feielist og kunne ikke kontrolleres. Det kan derfor ikke bekreftes at vanntett sjikt ved terskelen når minimum 25 mm over topp slukrist.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsopgaven 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

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

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

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Det er terrasseplattning i trevirke, lagt på terreng, som ligger inntil boligen. Adkomst fra fellesområder og andelen.

Felles bygningsdeler, som takkonstruksjon, taktekking, grunnmur, drenering, kjellere, vann og avløpsledninger og terrengforhold.

INNSENDIG

Gulv er utført med laminat og flis.

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Det er registrert en sprekk i en skjøt i himlingen. Sprekken er isolert sett et lokalt overflateavvik og kan isolert sett gis TG2, men sett i sammenheng med overflatenes øvrige tilstand vurderes forholdet ikke å gi grunnlag for høyere tilstandsgrad.

Etasjeskillet er et trebjelkelag.

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 malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige avløpsrør er av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Bygningen har naturlig ventilasjon fra opprinnelig byggeår, men det er avtrekk med forseringsmuligheter fra badet og kjøkkenet.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Tanken er plassert i tørt rom med lekkasjesikring/varsling etablert.

Luft/luft varmepumpe.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i nisjen i gangen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig.

Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i leiligheten.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Tirsdag, 11. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Nytt røranlegg -Byttet sluk -Rør i rør - sanipex -Avløpsrør type pp -Levert og montert veggssystemer, lekkasjestopper - Montert badromsmøbler.
Firma: Rørleggermester Jensen
År: 2019

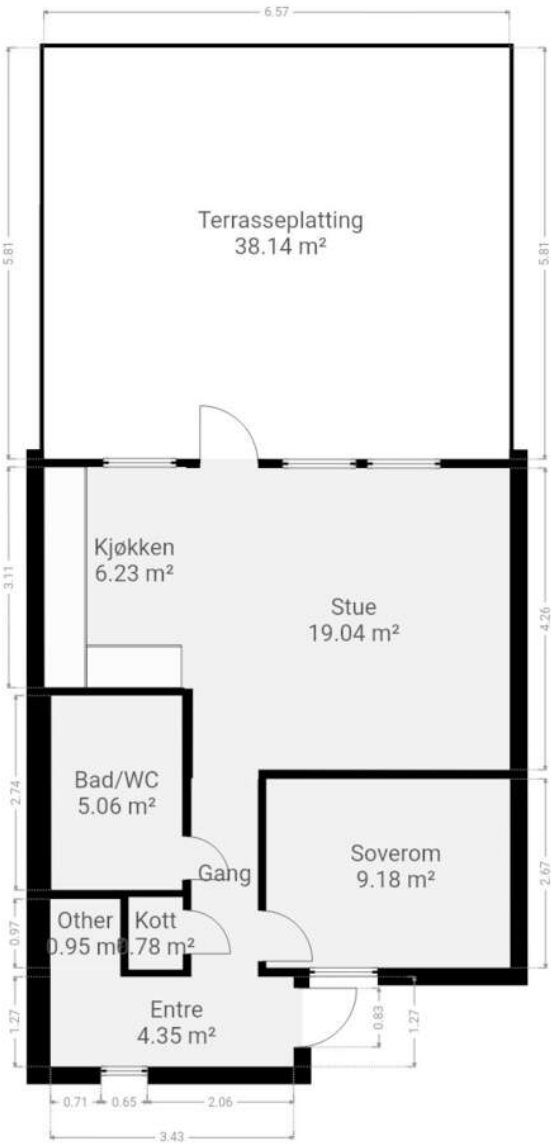
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, Bygd ut terrasse, nye leegger.
Utført av ufaglært i 2024.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, Nytt elektrisk anlegg.
Firma: HMN elektro
År: 2019

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, Nytt røranlegg Rør i rør - sanipexAvløpsrør type PP
Firma: Rørleggermester Jensen
År: 2019

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, Installert Varmepumpe.
Firma: Enkon varmepumper
År: 2024

PLANTEGNING



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

10 259 m²

Beskrivelse av tomt

Boligene står på borettslagets felles tomt. Området er opparbeidet med gressplen og beplantning. Det er asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasseplatting i trevirke på ca. 38 kvm. Det er levegger i trevirke festet til platting. Terrassen har god plass til sittegrupper og grill. Direkte adkomst til hage.

Noe av det som gjør Gamleveien så populært er det store grønt- og fellesarealet, og de luftige omgivelsene mellom blokkene.

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om borettslaget

Østbyenga Borettslag (orgnr. 850190542) består av 36 enheter, fordelt på 6 bygninger. Styrets e-post: ostbyenga@mail.lettstyrt.no Styreleder: Geir Ingebretsen (90794686)

Felleskostnader pr. mnd

4.213,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 3 064 (dekker blant annet rep og vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel-TV og telefoni, driftskostnader m.m.) Stipulerte avdrag: kr 529 Stipulerte rentekostnader: kr 620

Andel fellesgjeld

118.808,- per torsdag, 6. august 2026

Andel fellesformue

48.291,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025
Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr. 728.000 og et positivt årsresultat på kr. 487.750
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital. Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2025 kr. 1.616.440
Styret har nedbetalt husbank lånet i sin helhet med 87 256 og nedbetalt lånet i boligbanken med 500 000 i mars 26. Dette vil redusere renteutgiftene i 2026.
Det har ikke inntrådt andre vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styrets årsberetning er avgitt.
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultat og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under note i regnskapet.
Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og resultatet og

kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det er fellesvaskeri og felles sykkelrom.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2026

Felleskostnader

Budsjettforutsetning, budsjettforslaget er utarbeidet på basis av regnskapstall pr. 31.08.2025, det er lagt til grunn en generell prisstigning på 5%

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10%.

Kommunale avgifter/Eiendomsskatt

Kommunale avgifter har redusert merverdiavgift på 15%. Styret har økt budsjettet til 550.000 basert på signaler om høyere kommunale avgifter i kommunen samt innføring av eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten for 2026 er fastsatt til kr. 76 786 for borettslaget dette ble formidlet 19/3-2026 etter at budsjettet ble fastsatt. Styret anser at budsjettet for 2026 vil dekke inn dette. Grunnlaget er en eiendomstakst på kr. 111 841 849 totalt for borettslaget.

Finanskostnader

Det er stor usikkerhet i den globale økonomien som gjør renteutviklingen uforutsigbar på dette tidspunktet. Økning av pris på TV/Bredbånd avtalen med Telia 5 %

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2026, vi har ikke planlagt noen store prosjekter i 2026. Vi har planer om en gjennomgang av kledning og utskifting av ytterpanel der det er nødvendig. Det er satt av kr 265.000 i budsjettet til løpende vedlikehold på bygninger.

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84934678. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv. Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen. NB: hvis andelseier mater fugl/ekorn med annet fôr enn meiseboller dekker ikke forsikringen skade forvoldt av mus eller rotter, andelseier må da selv dekke skaden, både på sin andel og eventuelt skader hos naboer. Ved skade: For å melde skade må du ta kontakt med styret så raskt som mulig slik at skaden kan rapporteres til forsikringsselskapet. Se ellers <https://www.bori.no/styret/tjenester/forsikring/>.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer). Bruksoverlating (utleie mm) Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer. Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Kabel-TV og bredbånd

Telia:Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder og ruter skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering og El-bil lading:

Borettslaget har 30 parkeringsplasser og 23 garasjer, som fordeles av styret etter venteliste. Vi har pr. i dag 1 ledig P-plasser og 5 personer på venteliste for å få garasje. Vi har nå fått på plass infrastruktur for El-bil lading i 13 garasjer og 8 P-ladeplasser. For de som ønsker ladeplass eller ønsker å få installert lader i garasje må henvende seg til styret. Vi har i dag avtale med Elaway for installasjon av godkjente ladere og avregning av El-bil ladere hos oss, her kan du få ett ladeabonnement og kjøpe eller leie lader. Det er kun Elaway som har lov til å installere ladere hos oss. Lading av El-bil fra ikke godkjent ladeutstyr eller vanlig kontakt er strengt forbudt, du vil bli stilt personlig ansvarlig hvis det oppstår brann eller annen skade ved bruk av feil ladeutstyr.

Driften av borettslaget
Borettslaget har ikke vaktmester, vi har hatt en beboer som har tatt seg av gressklipping på fellesarealene i 2025. Fint hvis flere kan hjelpe til med snømåking og strøing, hjelp gjerne naboene dine også. Nøkler til bod og kjeller skal overlates til ny eier ved salg av bolig. Mister eller trenger du nye nøkler til bod, kjeller, garasje eller garasjeportåpner må du selv betale for dette.
Styret kan kontaktes på e-post ostbyenga@mail.lettstyrt.no eller styreleder på tlf. 907 94 686 Alle søknader, klager etc. må sendes skriftlig, helst pr. e-post. Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget., disse ligger på våre hjemmesider: <https://ostbyenga.lettstyrt.no>

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett på andelen.

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.

Dyrehold

Det er tillatt med to husdyr pr.enhet etter skriftlig søknad til styret. Husdyr kan holdes i den grad det ikke er til bry for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA S&P
Polisenummer84934678

Sikringsordning

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader.

Formuesverdi primær

830.291,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.321.163,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

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, forsikring, felleskostnader 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.

Kommentar fellesgjeld

BOLIGBANKEN ASA 5,75%
Annuitetslån, Info pr 31.07.26
Term: 2
Tot Restgjeld. 4 196 713
Andel saldo: 118 808
Løpetid: 14.07.23 - 30.09.48

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Gamleveien 189-199, datert 18.10.1979.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 14.10.1961, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar fra takstmann;
Det er innhentet tilgjengelig byggesaksdokumentasjon fra kommunen. Det foreligger tegninger fra 1963, men det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra denne byggesaken. For tilbygget fra 1979 foreligger det midlertidig brukstillatelse, men tegninger fra denne byggesaken er ikke fremlagt.

Det tilgjengelige tegningsgrunnlaget gir derfor i begrenset grad uttrykk for dagens planløsning og bruk av rom. Ved befaring er det registrert avvik mellom tegningene fra 1963 og dagens utforming og bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at senere ombygginger eller eventuelle bruksendringer er byggesaksbehandlet og godkjent. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare om dagens utforming og bruk er byggesaksbehandlet og godkjent. Dersom dette ikke er tilfelle, må det påregnes at det kan være behov for søknad og formell godkjenning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 17. oktober 1979

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/85/28:
04.11.1960 - Dokumentnr: 3295 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:85 Bnr:24
SKYLDELINGS-FORRETNING

18.04.1969 - Dokumentnr: 1497 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:85 Bnr:40
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 354985 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:85 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 153867 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:85 Bnr:28

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Annen veigrunn iht. reguleringsplan Gamleveien 203 (Id 2008003). For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens arealdel, og LNF-område,Nåværende i kommunedelplaner. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 590 000,00 (Prisantydning)

118 808,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 708 808,00 (Kontraktsum totalt)
118 808,00 (Andel av fellesgjeld)

3 708 808,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 718 564,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 727 464,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Kevin Berntsen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 42 600 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk.) (visning nr 2 er gratis) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 55 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 4 660,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 17 130.

Totale kostnader kr. 72 970.

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

Kjerneinformasjon

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
13.8.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
- LØRENSKOG kommune
- gnr. 85, bnr. 28
- Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 Rapportdato: 13.08.2026 Oppdragsnr.: 20000-1923 Eiendomsverdi ref nr: DT8265
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

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 2 av 18

Gamlevei 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (spknadstidspunktet). 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 fuksøk.

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 spknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 3 av 18

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
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 bygningsakkyndige 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

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
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 1963 og er med det ca 63 år gammelt. Boligen ble i tillegg bygget til ved inngangspartiet i 1979. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Tidligere eier pusset opp leiligheten i 2019/2020. Dagens eier har i botiden utført oppgraderinger og vedlikehold som etablering av varmepumpe og utvidelse av terrasseplating. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det ble også avdekket «lusinger» (tradisjonell musesperre).

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

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Kommentar;

Produksjonsår registrert er 1979, 1994 og 1996.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Kommentar;

Det er registrert en sprekk i dørterskelen. Døren fungerer tilsynelatende normalt ved befaringen, og det er ikke registrert tegn til at sprekken påvirker dørens funksjon eller tetthet. Forholdet anbefales holdt under oppsikt.

Det er terrasseplating i trevirke, lagt på terreng, som ligger inntil boligen. Adkomst fra fellesområder og andelen.

Kommentar;

Dagens eier har utvidet deler av plattingen og etablert nye levegger i botiden. Det er lagt nye terrassebord på hele plattingen av dagens eier.

Felles bygningsdeler, som takkonstruksjon, takteking, grunnmur, drenering, kjellere, vann og avløpsledninger og terrengforhold.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med laminat og flis.

Kommentar;

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

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Kommentar;

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

Det er registrert en sprekk i en skjøt i himlingen. Sprekken er isolert sett et lokalt overflateavvik og kan isolert sett gis TG2, men sett i sammenheng med overflatenes øvrige tilstand vurderes forholdet ikke å gi grunnlag for høyere tilstandsgrad.

Etasjeskillet er et trebjelkelag.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt på soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 10 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 14 mm(målt gjennom rommet), 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 malte fyllingsdører.

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 leiligheten, 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 mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.

Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte på kassen over toalettet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæringer/bekreftelser fra utførende murer- og rørleggerfirma. Dokumentasjonen beskriver blant annet utførte arbeider med membran på gulv og vegger, våtromsplater, sluk, rør-i-rør og øvrige rørinstallasjoner. Dokumentasjonen er lagt til grunn som informasjon om utførte arbeider.

Elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er et plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 14 mm.

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra kottet i retning 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

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, lekkasjevarsling og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftekanal.

Kommentar;

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige avløpsrør er av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Bygningen har naturlig ventilasjon fra opprinnelig byggeår, men det er avtrekk med forseringsmuligheter fra badet og kjøkkenet.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Tanken er plassert i tørt rom med lekkasjesikring/varsling etablert.

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;

Installert i 2024, service utført 2026.

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

Røykvarslere og håndslukkerapparat registrert i leiligheten.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er innhentet tilgjengelig byggesaksdokumentasjon fra kommunen. Det foreligger tegninger fra 1963, men det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra denne byggesaken. For tilbygget fra 1979 foreligger det midlertidig brukstillatelse, men tegninger fra denne byggesaken er ikke fremlagt.

Det tilgjengelige tegningsgrunnlaget gir derfor i begrenset grad uttrykk for dagens planløsning og bruk av rom. Ved befaring er det registrert avvik mellom tegningene fra 1963 og dagens utforming og bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at senere ombygginger eller eventuelle bruksendringer er byggesaksbehandlet og godkjent.

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare om dagens utforming og bruk er byggesaksbehandlet og godkjent. Dersom dette ikke er tilfelle, må det påregnes at det kan være behov for søknad og formell godkjenning.

[Gå til side](#)

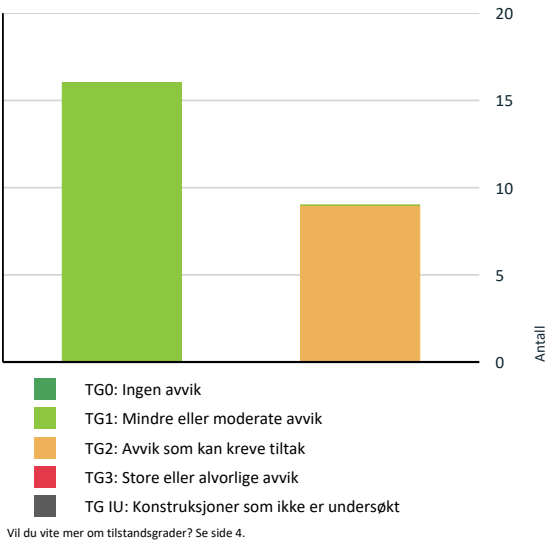
Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

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 ordrebekräftelse i forkant av oppdraget. I denne bekräftelsen 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, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Oppdragsnr.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 7 av 18

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
På deler av fasaden, spesielt ved terrassen, 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. Det er ikke registrert skader av betydning på kledningen, men overflatene fremstår noe værslitte. Dette skyldes naturlig lys og værpåkjenning, kombinert med manglende overflatebehandling de senere år.	
	Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer synlig fra terrasseplattingen i underetasjen. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking i trevirket rundt enkelte vinduer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Gjelder vindu fra 1979.	
	Utvendig > Balkongdør Gå til side
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.	
	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.	
	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist skjevheter på enkelte dører. Døren til soverommet og til badet tar i karmen ved åpning/lukking.	
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.	
	Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Fremlagt dokumentasjon tilfredsstillere ikke kriteriene for TGO eller TG1 til dokumentasjon av vanntett sjikt etter NS 3600:2025. Det foreligger blant annet ikke tilstrekkelig dokumentasjon av utførelsen ved skjulte detaljer som gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv og vegg.

	Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.	
Det er målt ca. 4 mm fall over ca. 1 meter i nedsenket dusjsone, tilsvarende ca. 1:250. Dette tilfredsstillere ikke preakseptert ytelse i TEK17 på minimum 1:100 for nedsenket dusjsone. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, og det er ikke synlig eller dokumentert tilstrekkelig oppkant av vanntett sjikt langs gulvets ytterkanter og ved døråpningen. Det kan derfor ikke bekreftes at preakseptert ytelse for bortledning av lekkasjevann er oppfylt.	

	Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dørterskel. Membranens avslutning er skjult bak feielist og kunne ikke kontrolleres. Det kan derfor ikke bekreftes at vanntett sjikt ved terskelen når minimum 25 mm over topp slukrist.	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er opplyst at anlegget ble rehabilitert i 2019, men samsvarserklæring for disse arbeidene er ikke fremlagt.

Oppdragsnr.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 8 av 18

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1963

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Kommentar;
Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det ble også avdekket «lusinger» (tradisjonell musesperre).

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

Vurdering av avvik:

- På deler av fasaden, spesielt ved terrassen, 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.
- Det er ikke registrert skader av betydning på kledningen, men overflatene fremstår noe værslitte. Dette skyldes naturlig lys og værpåkjenning, kombinert med manglende overflatebehandling de senere år.

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Kommentar;
Produksjonsår registrert er 1979, 1994 og 1996.

Vurdering av avvik:

- Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer synlig fra terrasseplattingen i underetasjen. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking i trevirket rundt enkelte vinduer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Gjelder vindu fra 1979.

Konsekvens/tiltak

- Belistningen bør kappes slik at det etableres en spalte på ca. 7–10 mm mellom trevirket og beslaget. Dette reduserer risikoen for kapillært fuktoppsug og videre oppsprekking og forvitring av trevirket.
- Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens vinduer.
- Isolerglassruten på dette vinduet har passert en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det anbefales å utføre normalt vedlikehold av overflater, beslag og bevegelige deler for å forlenge levetiden. Selv om utskifting ikke vurderes nødvendig på befaringsstidspunktet, må det forventes at vinduene har kortere gjenværende levetid enn nyere vinduer. Det bemerkes også at vinduene har lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens vinduer.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Kommentar;
Det er registrert en sprekk i dørterskelen. Døren fungerer tilsynelatende normalt ved befaringen, og det er ikke registrert tegn til at sprekken påvirker dørens funksjon eller tetthet. Forholdet anbefales holdt under oppsikt.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 9 av 18

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er terrasseplattning i trevirke, lagt på terreng, som ligger inntil boligen. Adkomst fra fellesområder og andelen.

Kommentar;
Dagens eier har utvidet deler av plattingen og etablert nye levegger i botiden. Det er lagt nye terrassebord på hele plattingen av dagens eier.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Felles bygningsdeler, som takkonstruksjon, takteking, grunnmur, drenering, kjellere, vann og avløpsledninger og terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det foreligger ingen tilstandsvurdering eller vedlikeholdsplan for byggets fellesdeler. Dette betyr i praksis at man ikke har oversikt over tilstanden på viktige bygningsdeler som tak, fasader, drenering, grunnmur og felles røranlegg.

Mangel på slik oversikt gjør at eventuelle skader eller behov for vedlikehold ikke er kartlagt. Slike forhold kan oppstå plutselig og medføre større kostnader, som igjen vil bli fordelt på andelseierne.

For en kjøper innebærer dette en usikkerhet knyttet til fremtidige felleskostnader. Det kan komme behov for større utbedringer uten at dette er planlagt eller avklart på forhånd.

Det anbefales derfor at interessenter undersøker med borettslaget om det finnes planer for vedlikehold, og om det er kjente forhold eller tiltak som kan påvirke økonomien fremover. Det bør også vurderes å utarbeide en tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for fellesdelene, slik at man får bedre kontroll og forutsigbarhet.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat og flis.

Kommentar:

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

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.

Det er registrert en sprekk i en skjøt i himlingen. Sprekken er isolert sett et lokalt overflateavvik og kan isolert sett gis TG2, men sett i sammenheng med overflatenes øvrige tilstand vurderes forholdet ikke å gi grunnlag for høyere tilstandsgrad.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er et trebjelkelag.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt på soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 10 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren, største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 14 mm (målt gjennom rommet), 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:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skjevheter på enkelte dører. Døren til soverommet og til badet tar i karmen ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 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 leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på kassen over toalettet.

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

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt samsvarserklæringer/bekreftelser fra utførende murer- og rørleggerfirma. Dokumentasjonen beskriver blant annet utførte arbeider med membran på gulv og vegger, våtromsplater, sluk, rør-i-rør og øvrige rørinstallasjoner. Dokumentasjonen er lagt til grunn som informasjon om utførte arbeider.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon tilfredsstillere ikke kriteriene for TG0 eller TG1 til dokumentasjon av vanntett sjikt etter NS 3600:2025. Det foreligger blant annet ikke tilstrekkelig dokumentasjon av utførelsen ved skjulte detaljer som gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull dokumentasjon betyr ikke at våtrommet er feil utført, men det er ikke mulig å bekrefte hvordan det vanntette sjiktet og viktige skjulte detaljer er utført. Ytterligere dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Det er målt ca. 4 mm fall over ca. 1 meter i nedsenket dusjone, tilsvarende ca. 1:250. Dette tilfredsstillere ikke preakseptert ytelse i TEK17 på minimum 1:100 for nedsenket dusjone. Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt, og det er ikke synlig eller dokumentert tilstrekkelig oppkant av vanntett sjikt langs gulvets ytterkanter og ved døråpningen. Det kan derfor ikke bekrefte at preakseptert ytelse for bortledning av lekkasjevann er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- For lite fall i dusjonen kan medføre at bruksvann blir liggende på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket. For gulvet utenfor dusjonen er det usikkerhet knyttet til om eventuelt lekkasjevann holdes innenfor våtrommet og ledes til sluk. Forholdet bør holdes under oppsikt, og ved eventuell rehabilitering bør gulvet utføres med fall og sikring mot lekkasjevann i samsvar med gjeldende preaksepterte ytelser.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er et plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 14 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dørterskel. Membranens avslutning er skjult bak feielist og kunne ikke kontrolleres. Det kan derfor ikke bekrefte at vanntett sjikt ved terskelen når minimum 25 mm over topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig høyde på vanntett sjikt ved terskelen kan medføre at vann når døråpningen og tilstøtende konstruksjoner før det holdes tilbake i våtrommet. Det anbefales å dokumentere eller undersøke membranens avslutning ved terskelen. Dersom nødvendig høyde ikke er ivarettatt, bør forholdet utbedres.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte i himlingen over dusjen. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra kottet i retning 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

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, lekkasjevarsling og komfyrvakt.

Kommentar;

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: 2019 Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftekanal.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Årstall: 2019 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 unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon fra opprinnelig byggeår, men det er avtrekk med forseringsmuligheter fra badet og kjøkkenet.

Oppdragsnr.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 12 av 18

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Tanken er plassert i tørt rom med lekkasjesikring/varsling etablert.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;

Installert i 2024, service utført 2026.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er opplyst at anlegget ble rehabilitert i 2019, men samsvarserklæring for disse arbeidene er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene fra 2019 er utført og sluttkontrollert i samsvar med gjeldende regelverk. Det foreligger imidlertid melding om avsluttet tilsyn fra Elvia etter kontroll i 2023. På bakgrunn av dette vurderes det ikke å være grunnlag for å anbefale ny kontroll kun som følge av manglende samsvarserklæring. Det anbefales å forsøke å innhente samsvarserklæringen fra foretaket som utførte arbeidene i 2019.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndsløkkerapparat registrert i leiligheten.

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er opplyst at anlegget ble rehabilitert i 2019, men samsvarserklæring for disse arbeidene er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene fra 2019 er utført og sluttkontrollert i samsvar med gjeldende regelverk. Det foreligger imidlertid melding om avsluttet tilsyn fra Elvia etter kontroll i 2023. På bakgrunn av dette vurderes det ikke å være grunnlag for å anbefale ny kontroll kun som følge av manglende samsvarserklæring. Det anbefales å forsøke å innhente samsvarserklæringen fra foretaket som utførte arbeidene i 2019.

Oppdragsnr.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 13 av 18

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
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

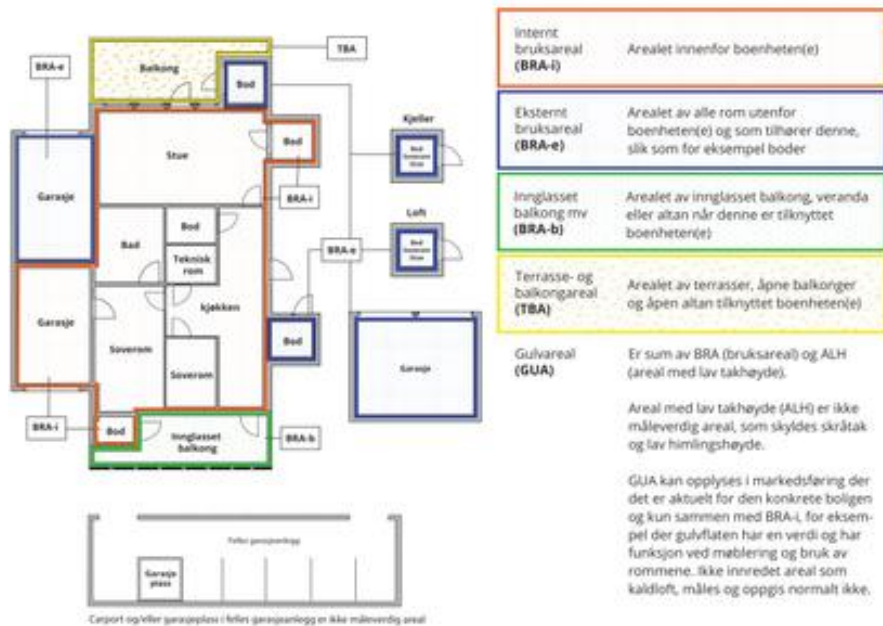
Hva er måleverdig areal?

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?](#)

Oppdragsnr.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 14 av 18

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	51			51	38
SUM	51				
SUM BRA	51				38

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc, soverom, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er innhentet tilgjengelig byggesaksdokumentasjon fra kommunen. Det foreligger tegninger fra 1963, men det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra denne byggesaken. For tilbygget fra 1979 foreligger det midlertidig brukstillatelse, men tegninger fra denne byggesaken er ikke fremlagt.

Det tilgjengelige tegningsgrunnlaget gir derfor i begrenset grad uttrykk for dagens planløsning og bruk av rom. Ved befaring er det registrert avvik mellom tegningene fra 1963 og dagens utforming og bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at senere ombygginger eller eventuelle bruksendringer er byggesaksbehandlet og godkjent.

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare om dagens utforming og bruk er byggesaksbehandlet og godkjent. Dersom dette ikke er tilfelle, må det påregnes at det kan være behov for søknad og formell godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: -Etablert varmepumpe

-El tilsyn med tilhørende lukking av avvik.

Oppdragsnr.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 15 av 18

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Kevin Berntsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	85	28		0	10259.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 195 A

Hjemmelshaver

Østbyenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ØSTBYENGA BORETTSLAG	850190542	H0101	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Berntsen Kevin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
19	48 291 31.12.2025	118 808 31.07.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Nordbygda i Lørenskog kommune. Området er meget barnevennlig. Pene beplantede fellesarealer. Kort vei til barnehager og skoler. Marka i umiddelbar nærhet med flotte turmuligheter sommer som vinter. Kort vei til alle typer servicetilbud, forretninger og idrettsanlegg.

Kort vei til Akershus universitetssykehus. Triaden Lørenskog Storsenter ca. 5 minutters kjøretur unna. Ca. 15 min kjøring til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Boligene står på borettslagets felles tomt. Opparbeidet med plen og noe prydbusker. Hver enkelte andel disponerer noe tilliggende hage. Asfaltert biloppstillingsplass og asfalterte internveier.

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Meglerbrev	06.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.10.1961		Gjennomgått	13	Nei
Midlertidig brukstillatelse	04.07.1979		Gjennomgått	2	Nei
Faktura	06.06.2024	Varmepumpe	Gjennomgått	3	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	12.10.2023		Gjennomgått	1	Nei
dokumentasjon bad	20.12.2021		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring rørlegger	12.08.2019		Gjennomgått	1	Nei
Service varmpumpe	07.08.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamleveien 195 A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
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 begrensede 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.: 20000-1923

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 18 av 18

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Gamleveien 195A, 1474 LØRENSKOG

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamleveien 195A	Gamleveien 195A	

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.	
Har bodd her hele perioden.	
Informasjon om eksisterende husforsikring	
Gjensidige Forsikring ASA-49, 84934678	

Informasjon om selger	
Selger	
Berntsen, Kevin	

Forbehold	
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.	
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.	
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.	



Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
2.1.1	Navn på arbeid Arbeid på bad
2.1.2	Årstall 2019
2.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☒ Faglært ☐ Ufaglært
2.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Nytt røranlegg -Byttet sluk -Rør i rør - sanipex -Avløpsrør type pp -Levert og montert veggssystemer, lekkasjestopper - Montert baderoms møbler
2.1.5	Hvilket firma utførte jobben? Rørleggermester Jensen
2.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? ☒ Ja ☐ Nei
2.2.1	Navn på arbeid Arbeid på bad
2.2.2	Årstall 2019
2.2.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☒ Faglært ☐ Ufaglært
2.2.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Nytt røranlegg -Byttet sluk -Rør i rør - sanipex -Avløpsrør type pp -Levert og montert veggssystemer, lekkasjestopper - Montert baderoms møbler
2.2.5	Hvilket firma utførte jobben? Rørleggermester Jensen
2.2.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Terrasse og levegger

4.1.2 **Årstell**
2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bygd ut terrasse, nye levegger

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Arbeid på elektrisk anlegg

10.1.2 Årstill

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

HMN elektro



10.1.6 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 avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt røranlegg Rør i rør - sanipex Avløpsrør type PP

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Rørleggermester Jensen

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

16.1.1 Navn på arbeid
Varmepumpe

16.1.2 Årstall
2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert Varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Enkon varmepumper

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

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

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

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

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

Planer og godkjenninger

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

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

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



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 16061155

Side 6

64 GAMLEVEIEN 195A

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Kevin Berntsen

2026-08-10

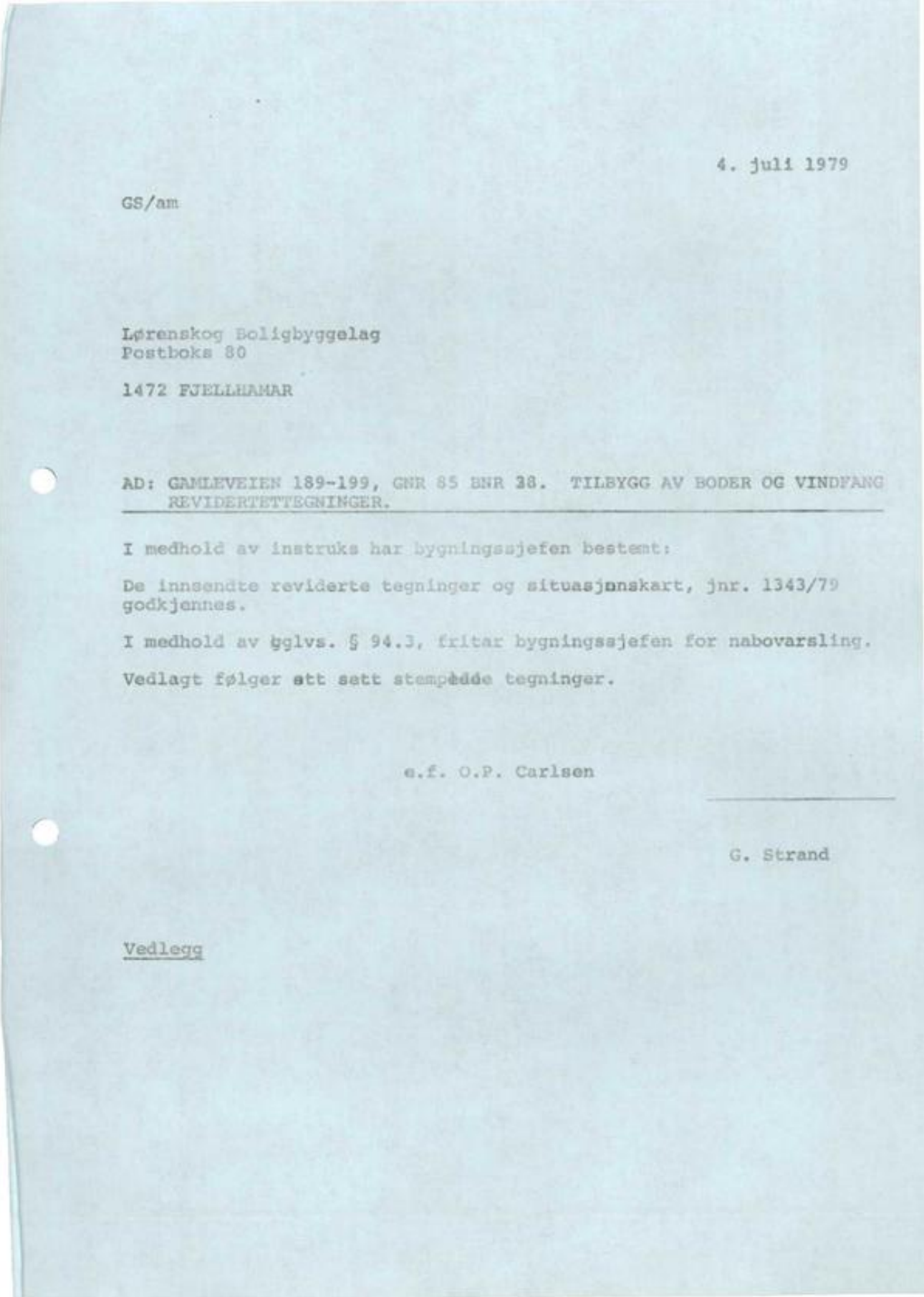
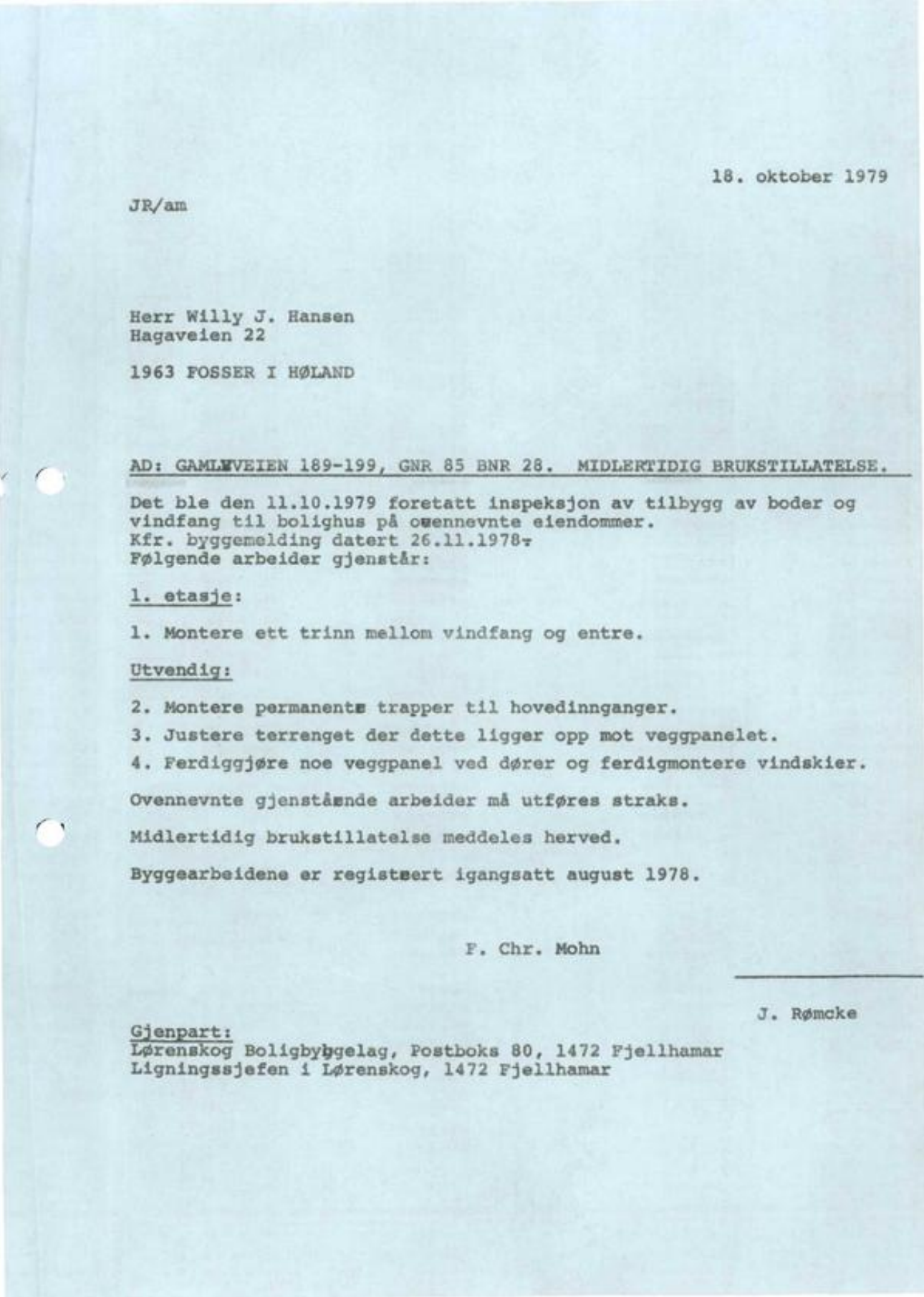
Identification

Kevin Berntsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

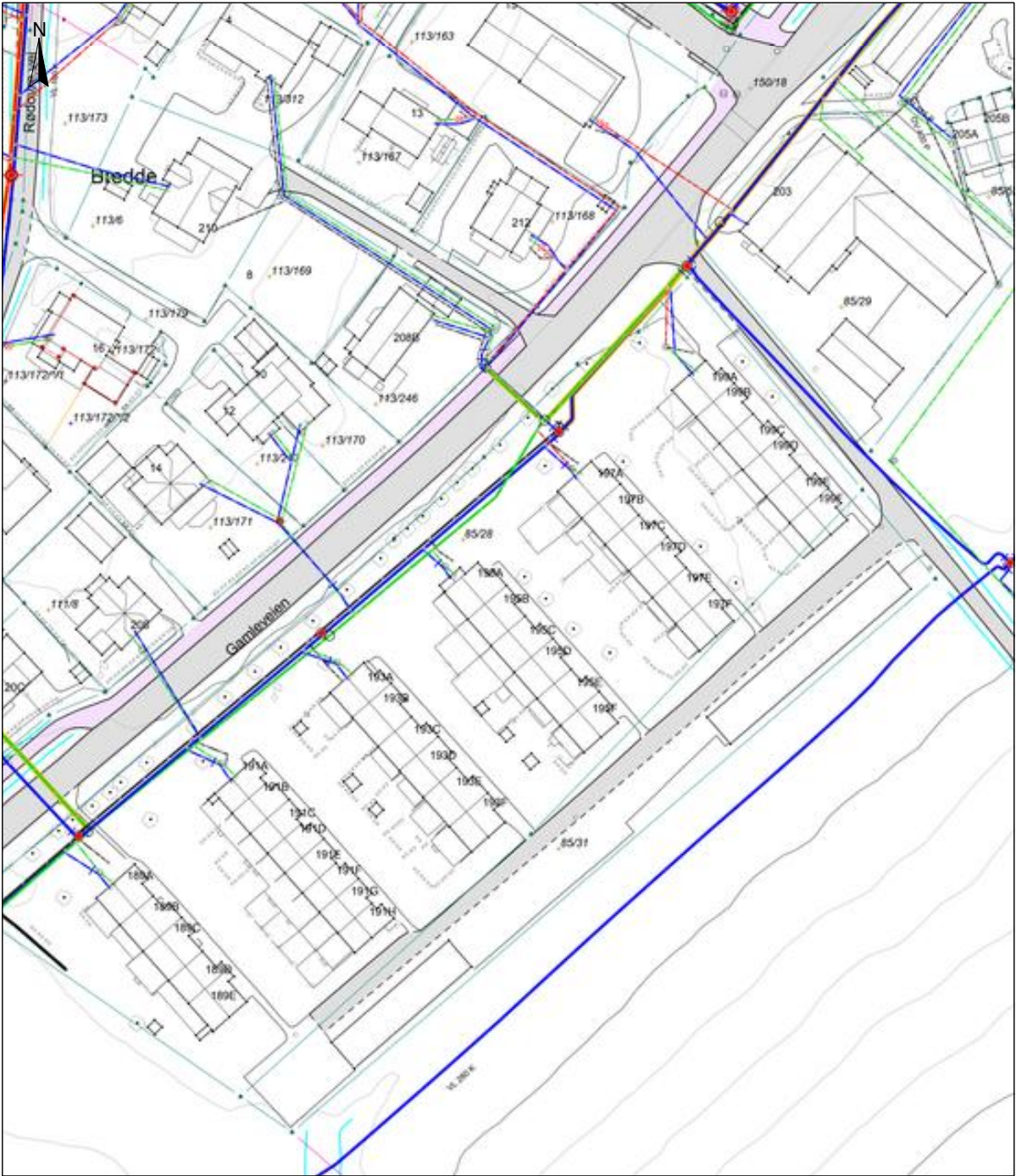
PROAKTIV.NO 65





LEDNINGSKART Målestokk:1:1000
Eiendom: Gnr.: **85** Bnr.: **28** Adresse: **Gamleveien 195A**
Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL

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



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



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

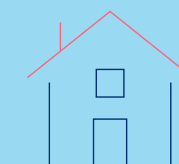
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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:

Gamleveien 195A, 1474 LØRENSKOG. Gnr. 85, bnr. 28, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260114
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