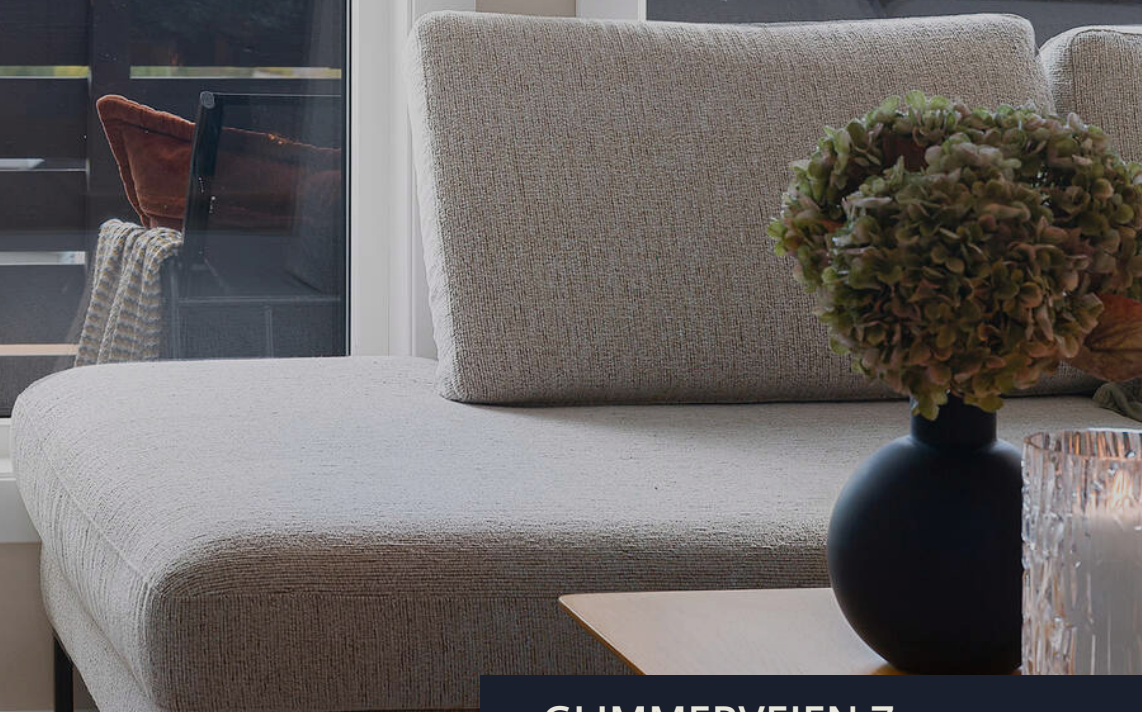
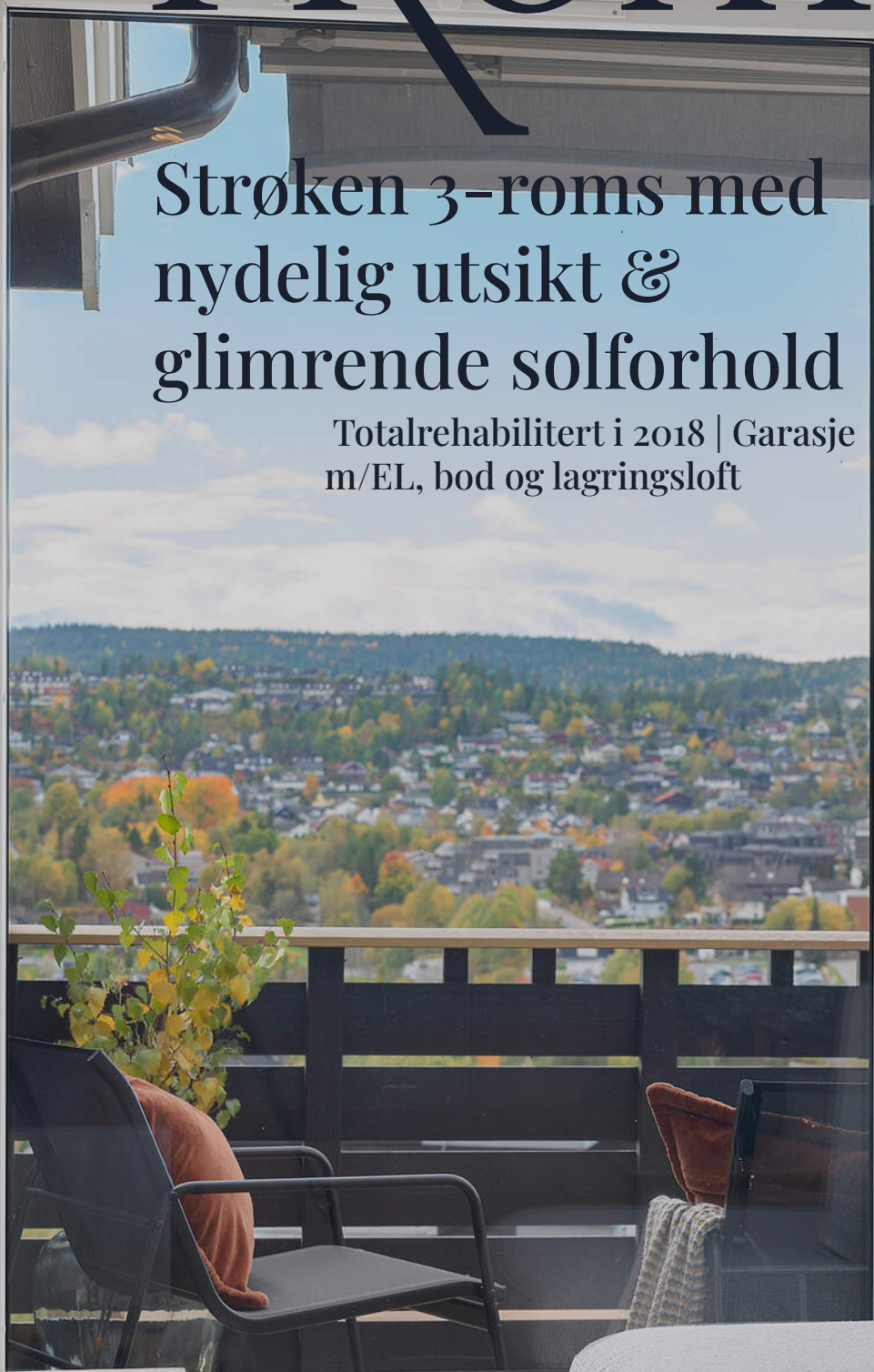


PROAKTIV

Strøken 3-roms med
nydelig utsikt &
glimrende solforhold

Totalrehabilitert i 2018 | Garasje
m/EL, bod og lagringsloft



GLIMMERVEIEN 7



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

NESÅSEN

Strøken 3-roms med nydelig
utsikt & glimrende solforhold
| Totalrehabilitert i 2018 |
Garasje m/EL, bod og
lagringsloft



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Glimmerveien 7, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 88, bnr. 27, andelsnr. 5,
org.nummer 868597712 i Nespynten
Borettslag

Prisantydning: 4.550.000,-

Omkostninger: 19.056,-

Andel fellesgjeld: 558.163,-

Totalpris: 5.127.219,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1994

Rom/soverom: 3/2

BRA: 94 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Garasjeplass m/EL i
felles rekke.

Tomt: 9550.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.200,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader: 3
682 kr (eiendomsskatt, komm.avg,
tv/internett, bygningsforsikring, forr.førsel
og drift)
Garasje: 238 kr, Stipulerte avdrag: 2 530 kr
Stipulerte renter: 750 kr

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	8	28
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
32	34	41	82
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 Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

. Jeg er 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

GLIMMERVEIEN 7

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!

Strøken 3-roms med nydelig utsikt & glimrende solforhold | Totalrehabilitert i 2018 | Garasje m/EL, bod og lagringsloft

Velkommen til Glimmerveien 7 – en strøken 3-roms leilighet i 2. etasje beliggende i et rolig og veletablert boligområde på Nesåsen. Leiligheten ble totalrehabilitert i 2018 og byr på en gjennomgående moderne standard, funksjonell planløsning samt glimrende sol- og utsiktsforhold. Utvendig har borettslaget malt, byttet tak, vinduer og dører i 2025.

Leiligheten har en romslig stue i åpen løsning mot kjøkken og spiseplass, vedovn og utgang til en ca. 9 m² balkong med utvendig solskjerming. Videre finner du to gode soverom med garderobeløsninger og et delikat baderom fra 2018. Det medfølger garasje i rekke m/EL

Her bor du høyt og fritt med nærhet til marka, ekspressbuss, matbutikk, skoler og barnehage.

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!



NESÅSEN

Kommune: Lørenskog / Område: Nesåsen

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

Glimmerveien 7 ligger i et rolig og veletablert boligområde på Nesåsen i Lørenskog, med nærhet til både Østmarka, skoler, barnehager, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Området består hovedsakelig av rekkehus og eneboliger, med leke- og aktivitetsområder i nærområdet.

Marka og fritid
For den tur- og friluftinteresserte er beliggenheten svært praktisk, med kort vei til Losbylinja, Sørlihavna og Østmarka. Losbylinja mellom Sørlihavna og Losby er en belyst turvei på ca. 3,5 km og gir videre tilgang til et omfattende nettverk av turstier og skogsbilveier i Østmarka. Vinterstid prepareres skiløyper fra Sørlihavna og videre mot Losby og marka.



OFFENTLIG TRANSPORT

	Nesåsen Linje 120, 125E	4 min 0.3 km
	Fjellhamar stasjon Linje L1	7 min 4.4 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18 km
	Oslo Gardermoen	32 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet	7 min
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	17 min 1.5 km

VARER/TJENESTER

	Triaden Lørenskog Storsenter	21 min
	Triaden Apotek	22 min

SPORT

	Nesåsen balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
	Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.9 km
	SATS Triaden	21 min
	Fresh Fitness Skårer	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Lørenskog kommune Sørlihavna utfa...	16 min
	Lørenskog sykehjem	20 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Sørlihavna aktivitetspark byr i tillegg på blant annet styrketreningspark, sandvolleyballbane, sykkelpark, aktivitetsflate og lekeplass. Ved Mønevann finnes en tilrettelagt badeplass med sandstrand og flytebrygge.

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

Skoler og barnehager
Området er godt tilrettelagt for barnefamilier. Nesåsen barnehage ligger ca. 300 meter unna, mens Finstad barnehage og Løken barnehage også ligger i nærområdet. Finstad skole ligger ca. 900 meter fra eiendommen. Det finnes flere øvrige grunnskoler i området, mens Hammer skole og Løkenåsen skole er aktuelle ungdomsskoler i nærområdet. Lørenskog og Mailand videregående skole ligger begge innen kort kjøreavstand.

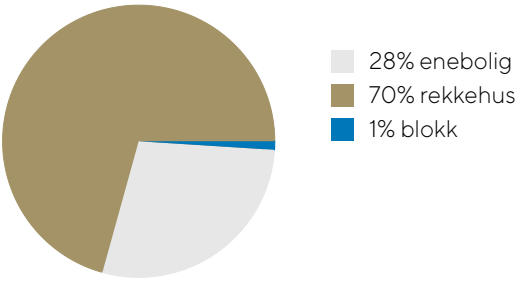
Handel og servicetilbud
Daglige innkjøp kan blant annet gjøres på Coop Extra Finstadjordet. For et større utvalg ligger Triaden Lørenskog Storsenter en kort kjøretur unna, med et bredt tilbud av butikker, serveringssteder og servicetjenester.

I Lørenskog sentrum ligger også Lørenskog Hus, som samler blant annet kulturhus, kino og ulike kulturtilbud.



Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Nesåsen, ca. 300 meter fra eiendommen, med busslinjene 120 og 125E. Fjellhamar stasjon ligger ca. 4,4 km unna og betjenes av tog på linje L1. Ifølge nabolagsprofilen er kjøretiden til Oslo lufthavn Gardermoen oppgitt til ca. 32 minutter.

BOLIGMASSE



SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	3 min 1.8 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	5 min 2.8 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	22 min 2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	24 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 3.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.7 km

BARNEHAGER

Nesåsen barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	11 min 1 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	13 min 1.2 km



Bebyggelse
Etablert og rolig boligfelt bestående av terrasseblokker, rekkehus, flermannsboliger og eneboliger.

Adkomst
Asfaltert adkomst fra Nordliveien via Finstadlia og Nesåsveien.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

VELKOMMEN INN

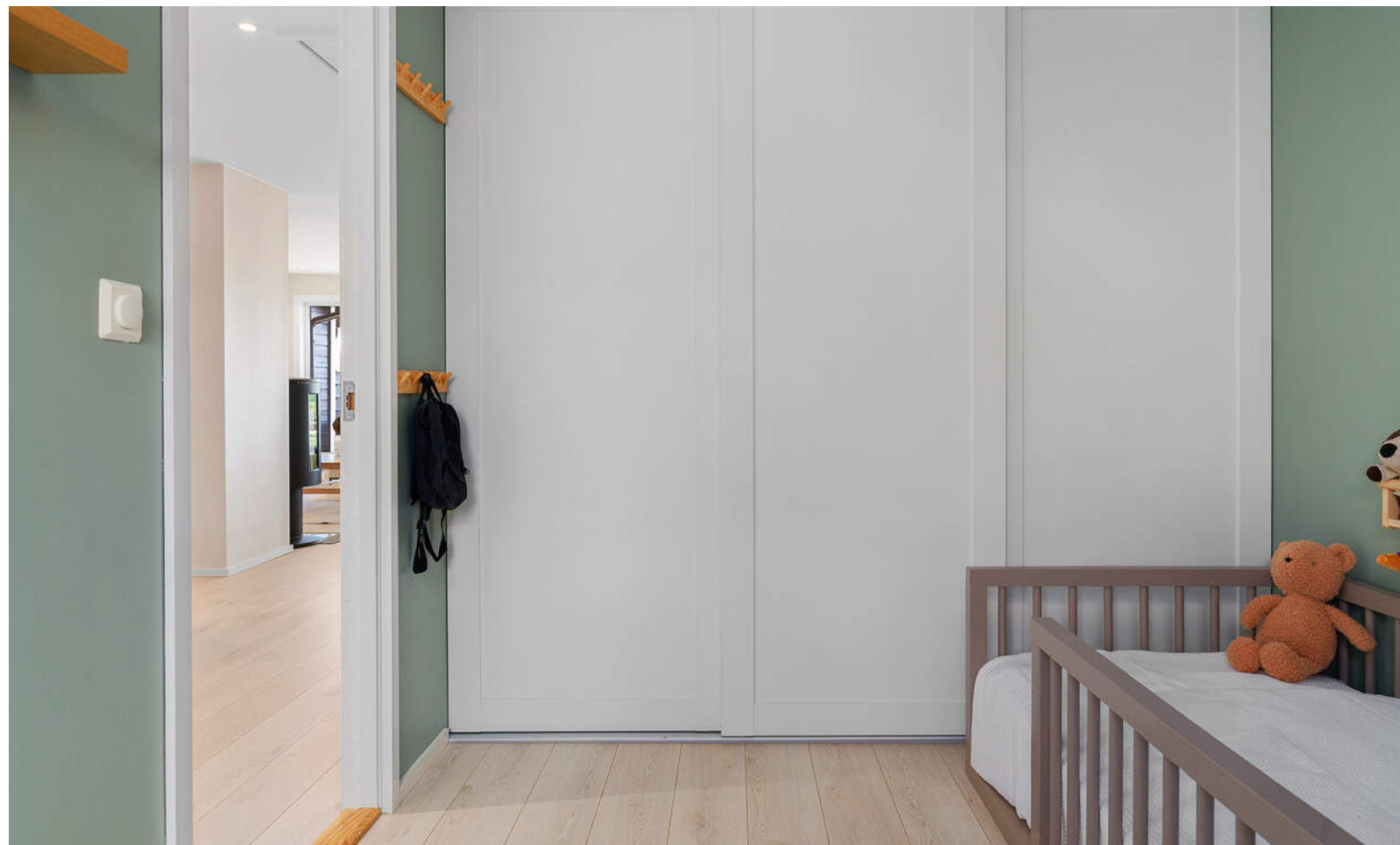
















PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og består av: Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, 2 soverom
Balkong på 9 kvm.
Sportsbod ved inngangsparti og kaldtloft.

Garasjeplass m/EL i felles rekke.

Areal

Boligen

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 9 kvm

Garasjeplass i felles rekke

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 14 kvm
Total BRA: 14 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

Entré/gang
Innbydende entré med plass til oppbevaring og yttertøy. Fra gangen er det adkomst til begge soverommene og videre inn i leilighetens øvrige rom

Stue
Romslig og lys stue med store vindusflater og god plass til sofagruppe. Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkken og spiseplass, og har vedovn. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til balkong på ca. 9 m² med plass til utemøbler. Balkongen er utstyrt med utvendig solskjerming.

Det gjøres oppmerksom på at deler av dagens stue opprinnelig er godkjent som bod. Det er ikke søkt om bruksendring, og deler av stuen er derfor tegnet inn og godkjent som bod i kommunens arkiver.

Kjøkken
Kjøkkenet har mørke, slette fronter og laminert benkeplate. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt komposittkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenventilator har avtrekk ut over tak, og det er etablert komfyrvakt og Waterguard. Kjøkkenet har god plass til spisebord.

Soverom

Leiligheten har to fine soverom med gode garderobe- og oppbevaringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med en garderobeløsning med både skuffer, hyller og hengemuligheter. Det andre soverommet har også garderobeløsning og egner seg godt

som barnerom, gjesterom eller kontor etter behov.

Bad

Bad fra 2018 med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling. Badet har servant med innredning, veggmontert toalett og dusjnise med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin med praktisk benkeplass over.

Oppvarming

Våtrommet har elektriske varmekabler, og vedovnen i stuen.

Energimerke

Gul D

Info energiklasse

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

Modernisering og påkostninger

Bad, kjøkken, røranlegg, elektrisk anlegg og overflater oppgradert av tidligere eier i 2018.

Tidligere eier har montert utvendig solskjerming og nye terrassebord i 2020.

Parkering

Garasjeplass m/EL i felles rekke.

Tomtestørrelse

9 550,20 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet noe areal for lek.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder på isolasjonen under gjennomføringen til ventilasjonen.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom

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

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv

Avvik: Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjonen. Gulvet utenfor dusjonen har ikke fall på minimum 1:100 mot sluk. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger og ved terskel. Det er ikke dokumentert eller påvist at denne løsningen er utført.

Det er registrert riss/sprekker i fugemassen i dusjonen, fra kanten av det nedsenkede dusjområdet og inn mot sluket.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

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

Stoppekranen under kjøkkenbenken har begrenset

tilgjengelighet på grunn av plasseringen av avløpsrøret.

Stoppekranen kunne derfor ikke stenges helt og er ikke fullt funksjonstestet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: For å sikre luftgjennomstrømning mellom rommene, skal det være spalter mellom dørblad og terskler til alle rom. Dette mangler på dørene mellom soverommene og stue/kjøkken

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

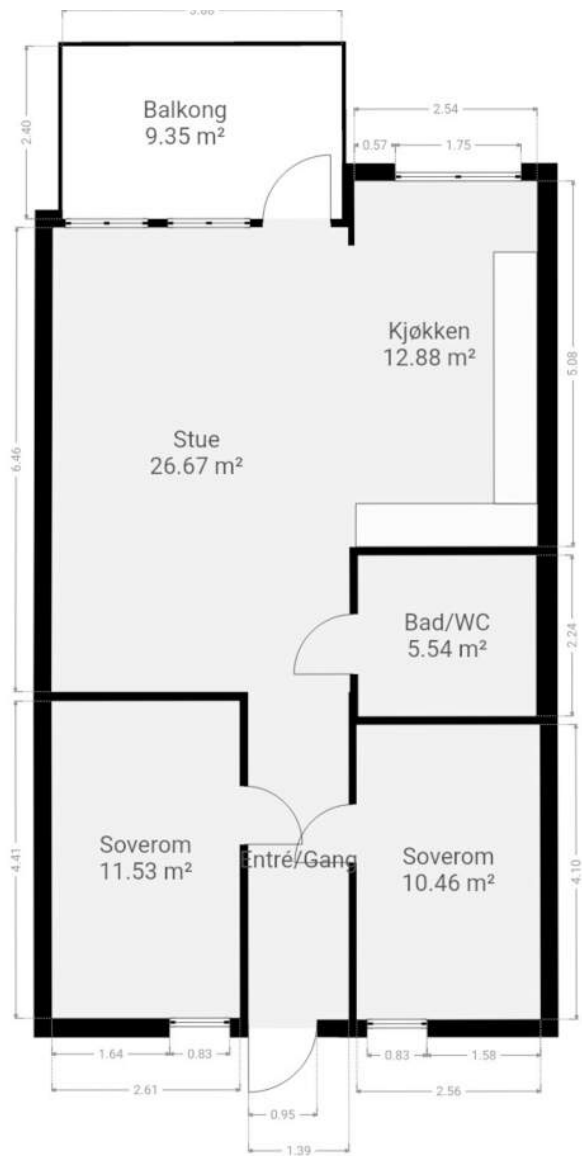
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner

våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det må demonteres kjøkkenrinnredning for at hulltaking skal være mulig å gjennomføre på forsvarlig måte.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten

PLANTEGNING

PLANTEGNINGER



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

9 550,20 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet noe areal for lek.

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om borettslaget

Nespynten Borettslag, org.nr. 868 597 712, ligger i Lørenskog kommune. Forretningsfører er BORI BBL, og borettslaget har hjemmeside på www.nespynten.lettstyrt.no.

Borettslaget består av 32 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger, 1 grillhytte og 4 garasjebygg, med adresse Glimmerveien 1-63.

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL, og alle eiere må være medlem av BORI BBL.

Felleskostnader pr. mnd

7.200,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 3 682 kr (eiendomsskatt, komm.avg, tv/internett, bygningsforsikring, forr.førsel og drift)
Garasje: 238 kr
Stipulerte avdrag: 2 530 kr
Stipulerte renter: 750 kr

Andel fellesgjeld

558.163,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats 6,00% pa.
Saldo per 30-09-2026: kr 2 369 047
Andel av saldo: kr 70 588
Løpetid: 14.11.23 - 30.11.45

BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats 5,62% pa.
Saldo per 30-09-2026: kr 16 363 799
Andel av saldo: kr 487 575
Løpetid: 09.05.25 - 31.05.55

Andel fellesformue

41.878,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på minus kr -13.162.731,- og et negativt årsresultat på kr -13.959.237,- før avdrag på lån. Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2025 kr 1 400 362,- Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap. Årsak til negativt årsresultat er opptak av lån til bytte av tak, vinduer og dører.

Styreleder opplyser pr telefon 5/10-26 at det foreligger ingen planer i borettslaget som vil medføre endringer i gjeld/husleie. Kun normalt vedlikehold. I felleskostnadene er eiendomsskatt inkludert. Borettslaget har løst det slik at dette er fordelt jevnt utover hver måned. Hvis kommunen øker eiendomsskatten til 1,9 promille vil månedlige felleskostnader øke med ca 270-280,-

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

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2025:
• Vedlikeholdsprosjekt: Takfornyelse. Byttet pipebeslag, takrenner, nedløp, avrenningsplater under terrasse, vinduer, inngangsdører og verandadører. Malt alle hus og garasjer. Brannsikring på loft.

2019:
• Bygget ut infrastruktur for el-bil lading i hver garasje.
2017:
• Rensing av vifter og ventilasjonsrør & drenering garasje grunnmur.
2016:
• Flere lys på garasjer, ny kantstein langs bed.
2015:
• Beiset hus- og garasjemasse og skiftet alle garasjeporter.
2013:
• Sikring av skrent på nedsiden av husmassen.
2012:
• Utbedret drenering terrasser.
• Bygningenes syd-vegger malt.
2011:
• Ny belysning ved gangvei og på garasjer.
• Nye postkasser.
2010:
• Oppgradering av område med lekeapparater.
2009:
• Lys ved parkeringsplassene.
2008:
• Oppgradering av parkeringsområdet.
2006:
• Beiset husmasse og garasjer.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsavklart, ingen meldte sin interesse innen fristen.

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

Katter og hunder skal registreres. Eget skjema fylles ut og leveres styret.
For mer informasjon se husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap Protector Forsikring AS
Polisenummer 2794618

Formuesverdi primær

1.135.669,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.542.676,- 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 14 000 000, og deretter

70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, strøm, innboforsikring 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.

Kr 650,- (medlemskap pr. andelseier, faktureres direkte fra BORI BBL)

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for Glimmerveien 1-63, rekke A-E, gnr. 88 bnr. 27, datert 13.03.1996.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Kommentar fra takstmann: Deler av stuen er opprinnelig bod, men gjort om av tidligere eier. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og deler av stuen vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 13. mars 1996

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/88/27:

26.03.1996 - Dokumentnr: 4023 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:88 Bnr:2 samt fri benyttelse av eksisterende anlegg.

27.10.1994 - Dokumentnr: 15999 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3222 Gnr:88 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1750015 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0230 Gnr:88 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 156325 - Omnummerering ved

kommuneendring Tidligere: Knr:3029 Gnr:88 Bnr:27

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan Nesåsen (plan-ID 1989001).

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2026–2038, plan-ID 2024004, ikrafttredelse 10.06.2026. 9 550 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, med områdenavn B.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Asfaltert adkomst fra Nordliveien via Finstadlia og Nesåsveien. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

4 550 000,00 (Prisantydning)

558 163,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

5 108 163,00 (Kontraktsum totalt) 558 163,00 (Andel av fellesgjeld)

5 108 163,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt)) 8 406,00 (Forhåndsvarslng forkjøpsrett) 260,00 (Panteattest kjøper) 545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel) 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring)) 19 056,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 117 919,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring)) 5 127 219,00 (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 tilleggsoforsikring 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 eiendoms megler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Terese Andreassen
Thea Marie Fredriksen Stene

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 26 800, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 4 660, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 000
Sum vederlag kr. 104 290
Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 130
Totalt kostnadsoverslag kr. 133 420
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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/personvernerklaering>

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.

Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 88, bnr. 27

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 Rapportdato: 01.10.2026 Oppdragsnr.: 20000-1959 Eiendomsverdi ref nr: NJ6212

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



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

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

VERDICO AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 3 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 4 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle målinger og undersøkelser, opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon, er det gjort en samlet vurdering av boligens tekniske tilstand. Bygget er oppført i 1994. Leiligheten ble i stor grad oppgradert av tidligere eier i 2018, blant annet med nytt bad og kjøkken, oppgradering av røranlegg, deler av elektrisk anlegg og innvendige overflater. Senere er det utført ytterligere vedlikehold og oppgraderinger. I regi av borettslaget er blant annet taktekking skiftet, og vinduer, balkongdør og ytterdør er skiftet i 2025. Terrassebord er også skiftet og det er etablert utvendig solskjerming. Leiligheten fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og tidspunkt for utførte oppgraderinger. Flere sentrale bygningsdeler og overflater er fornyet siden byggeåret, mens enkelte konstruksjoner og installasjoner fortsatt helt eller delvis er fra byggeåret. Det er registrert enkelte avvik og forhold som bør følges opp. Disse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Loftet er et kaldtloft. Adkomst til konstruksjonen via luke i himlingen i gangen.

Kommentar;

Slik vedtekter tolkes er loft/takkonstruksjon borettslagets ansvar, men det er gjort en kontroll av konstruksjonen, da den oppfattes å ha særlig tilknytning til andelen.

Vinduene er malte og av tre, beslått med aluminium, med 3-lags glass.

Balkongdøren er i trevirke beslått med aluminium, med 3-lags glass..

Ytterdøren er i treverk med 3-lags glass.

Terrasse i trevirke med adkomst fra stuen.

Utvendig trapp i trevirke med ståltrinn med adkomst til Glimmerveien 7 og 9

Kommentar;

Slik vedtekter tolkes er utvendig trapp borettslagets ansvar, men det er gjort en kontroll, da trappen oppfattes å ha særlig tilknytning til andelen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv.

Kommentar:

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

Malte veggflater. Malte himlingsflater(Innvendige tak).

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.

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i det største soverommet og mellom stue/kjøkken. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 9 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 5 mm avvik registrert, 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.

Elementpipe med tilkoblet vedovn i stuen.

Kommentar;

Pipen er fra byggeår, men ildstedet ble etablert av tidligere eier i 2018

Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne 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 lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjone.

Det foreligger fakturaer, samsvarserklæring for elektriske arbeider og kontrollerklæringer/bekreftelser fra utførende entreprenører. Dokumentasjonen beskriver blant annet arbeider med membran på gulv og vegger, våtromsplater, sluk, rør-i-rør og øvrige rørinstallasjoner. Det foreligger også enkelte udaterte bilder fra arbeidene. Dokumentasjonen er lagt til grunn som informasjon om utførte arbeider.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og ca 10 mm fall mot sluk fra flislagt gulv ved terskel til starten av nedsenken. Lokalt tilstrekkelig fall i nedsenket dusjone.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran på gulv synlig i klemring, ifølge fremvist pristilbud fra 2018. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 35 mm.

Forbehold / begrensnig ved undersøkelsen:

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

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det må demonteres kjøkkenrinnredning for at hulltaking skal være mulig å gjennomføre på forsvarlig måte.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuksøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Mørke slette fronter og laminert benkeplate. Det er malte flater mellom over og underskap, samt plate på vegg ved servant og kokested. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard etablert. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

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

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i kjøkkenskapet.

Avløpsrør i hovedsak 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.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, med tiluft via ventiler i vinduer.

Kommentar;

Mekaniske avtrekk fra bad og kjøkken etablert av tidligere eier. Ca 120 liters varmtvannstank i hjørneskapet på kjøkkenet. Berederen er tilsuttet strøm direkte og det er lekkasjesikring i området med berederen.

Kommentar;

Varmtvannsberederen har ingen synlig datering, men ble også skiftet i 2018, ifølge tidligere eier.

Automatsikringer i sikringskap plassert i entré/gang. 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 leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights. Røykvarsler og pulver brannsløkking. Alarmanlegg tilknyttet vaktsentral

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

-Deler av stuen er opprinnelig bod, men gjort om av tidligere eier. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og deler av stuen vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 5 av 24

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

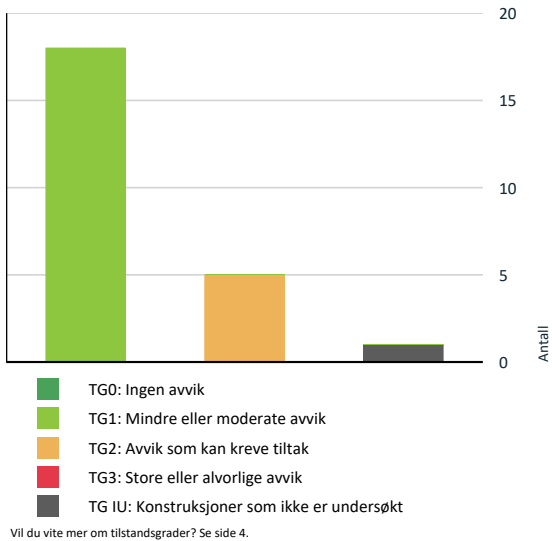
Side: 6 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besøkt og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen(oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder på isolasjonen under gjennomføringen til ventilasjonen.

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 7 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann. Stoppekranen under kjøkkenbenken har begrenset tilgjengelighet på grunn av plasseringen av avløpsrøret. Stoppekranen kunne derfor ikke stenges helt og er ikke fullt funksjonstestet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
For å sikre luftgjennomstrømming mellom rommene, skal det være spalter mellom dørblad og terskler til alle rom. Dette mangler på dørene mellom soverommene og stue/kjøkken

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot sluk. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger og ved terskel. Det er ikke dokumentert eller påvist at denne løsningen er utført. Det er registrert riss/sprekker i fugemassen i dusjsonen, fra kanten av det nedsenkede dusjområdet og inn mot sluket.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gjør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er utført på det elektriske anlegget. Det er tidligere opplyst og registrert at det er utført flere elektriske arbeider enn det som fremgår av fremlagt dokumentasjon. Det mangler derfor samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er ikke opplyst om nye arbeider eller endringer på det elektriske anlegget siden forrige tilstandsvurdering. Det foreligger fortsatt ikke dokumentasjon som dekker alle tidligere utførte arbeider på anlegget.

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 8 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1994

Vedlikehold

Borettslagets vedlikeholdsplikt:

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Loftet er et kaldtloft. Adkomst til konstruksjonen via luke i himlingen i gangen.

Kommentar;

Slik vedtekter tolkes er loft/takkonstruksjon borettslagets ansvar, men det er gjort en kontroll av konstruksjonen, da den oppfattes å ha særlig tilknytning til andelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder på isolasjonen under gjennomføringen til ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

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



Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og av tre, beslått med aluminium, med 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 9 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er i trevirke beslått med aluminium, med 3-lags glass..

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trevirke med adkomst fra stuen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp til 100 cm. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trevirke med ståltrinn med adkomst til Glimmerveien 7 og 9

Kommentar;

Slik vedtekter tolkes er utvendig trapp borettslagets ansvar, men det er gjort en kontroll, da trappen oppfattes å ha særlig tilknytning til andelen.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulv.

Kommentar;

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggflater. Malte himlingsflater(Innvendige tak).

Kommentar;

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 10 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i det største soverommet og mellom stue/kjøkken. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 9 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 5 mm avvik registrert, 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.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med tilkoblet vedovn i stuen.

Kommentar;

Pipen er fra byggeår, men ildstedet ble etablert av tidligere eier i 2018

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antennelse. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompenserende tiltak.



1 TG 1 Innvendige dører

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 11 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

1 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

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnisse med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjone.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger fakturaer, samsvarserklæring for elektriske arbeider og kontrollerklæringer/bekreftelser fra utførende entreprenører. Dokumentasjonen beskriver blant annet arbeider med membran på gulv og vegger, våtromsplater, sluk, rør-i-rør og øvrige rørinstallasjoner. Det foreligger også enkelte udaterte bilder fra arbeidene. Dokumentasjonen er lagt til grunn som informasjon om utførte arbeider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og ca 10 mm fall mot sluk fra flislagt gulv ved terskel til starten av nedsenken. Lokalt tilstrekkelig fall i nedsenket dusjsone.

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 12 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjonen. Gulvet utenfor dusjonen har ikke fall på minimum 1:100 mot sluk. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger og ved terskel. Det er ikke dokumentert eller påvist at denne løsningen er utført.
- Det er registrert riss/sprekker i fugemassen i dusjonen, fra kanten av det nedsenkede dusjområdet og inn mot sluket.

Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann bli liggende på deler av gulvet i stedet for å renne direkte til sluk. Dersom nødvendig oppkant på det vanntette sjiktet ikke er utført, kan vann også nå tilstøtende konstruksjoner. Dokumentasjon på utførelsen bør fremlegges dersom dette finnes.
- Riss i fugemassen kan gi økt vanninntrenging ned mot underliggende tettesjikt. Fugemassen er ikke i seg selv vanntett, og forholdet betyr derfor ikke nødvendigvis at membranen er skadet. Risset bør holdes under oppsyn og fugemassen utbedres ved behov.



2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran på gulv synlig i klemring, ifølge fremvist pristilbud fra 2018. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon i himlingen over dusjonen. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

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

2. ETASJE > BAD/WC

TO 2U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 13 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det må demonteres kjøkkenrinnredning for at hulltaking skal være mulig å gjennomføre på forsvarlig måte.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuksøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fukttinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mørke slette fronter og laminert benkeplate. Det er malte flater mellom over og underskap, samt plate på vegg ved servant og kokested. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard etablert.

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: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i kjøkkenskapet.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.
- Stoppekranen under kjøkkenbenken har begrenset tilgjengelighet på grunn av plasseringen av avløpsrør. Stoppekranen kunne derfor ikke stenges helt og er ikke fullt funksjonstestet.

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 jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

- Begrenset tilgjengelighet kan gjøre det vanskelig å stenge vanntilførselen raskt ved behov. Forholdet bør utbedres slik at stoppekranen kan betjenes og stenges helt.

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 14 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i hovedsak 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.

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, med tiluft via ventiler i vinduer.

Kommentar;

Mekaniske avtrekk fra bad og kjøkken etablert av tidligere eier.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- For å sikre luftgjennomstrømning mellom rommene, skal det være spalter mellom dørblad og terskler til alle rom. Dette mangler på dørene mellom soverommene og stue/kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere spalte mellom dørblad og terskel eller lignende tiltak for å bedre sirkulasjonen i leiligheten.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 120 liters varmtvannstank i hjørneskapet på kjøkkenet. Berederen er tilsuttet strøm direkte og det er lekkasjesikring i området med berederen.

Kommentar;

Varmtvannsberederen har ingen synlig datering, men ble også skiftet i 2018, ifølge tidligere eier.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

Automatsikringer i sikringskap plassert i entré/gang. 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 leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er utført på det elektriske anlegget. Det er tidligere opplyst og registrert at det er utført flere elektriske arbeider enn det som fremgår av fremlagt dokumentasjon. Det mangler derfor samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er ikke opplyst om nye arbeider eller endringer på det elektriske anlegget siden forrige tilstandsvurdering. Det foreligger fortsatt ikke dokumentasjon som dekker alle tidligere utførte arbeider på anlegget.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 15 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofachlig person.

- På grunn av mangelfull dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofachlig person. En slik kontroll kan avklare anleggets tilstand og om det er behov for tiltak.

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

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

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

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og pulver brannslukking. Alarmanlegg tilknyttet vaktentral

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av arbeidene som er utført på det elektriske anlegget. Det er tidligere opplyst og registrert at det er utført flere elektriske arbeider enn det som fremgår av fremlagt dokumentasjon. Det mangler derfor samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er ikke opplyst om nye arbeider eller endringer på det elektriske anlegget siden forrige tilstandsvurdering. Det foreligger fortsatt ikke dokumentasjon som dekker alle tidligere utførte arbeider på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp til 100 cm. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.
- 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.

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 16 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antennelse. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompensereende tiltak.
- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.
- På grunn av mangelfull dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. En slik kontroll kan avklare anleggets tilstand og om det er behov for tiltak.

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje plass i felles rekke

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
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

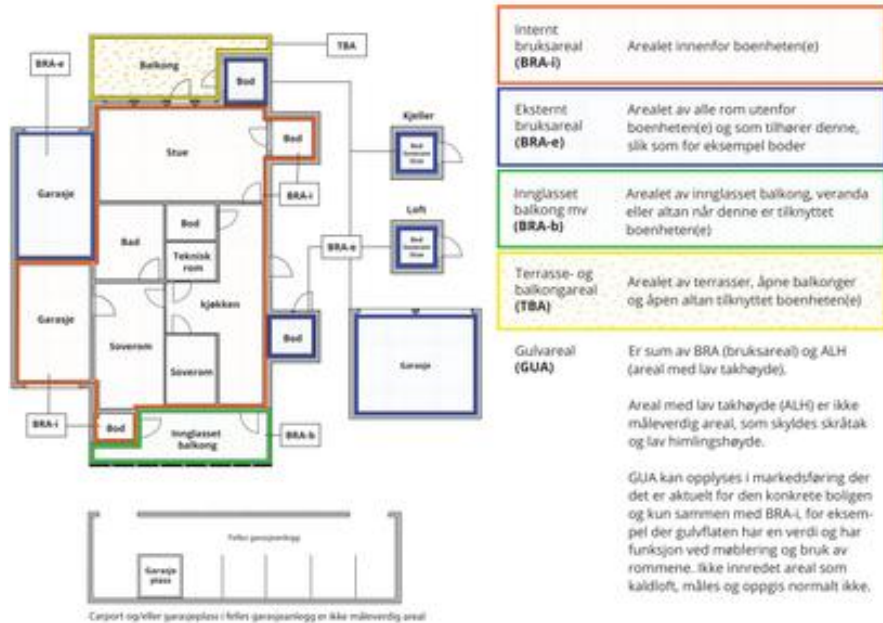
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 19 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	77	3		80	9	2	82
SUM	77	3			9	2	82
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad/wc, kjøkken, stue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Deler av stuen er opprinnelig bod, men gjort om av tidligere eier. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og deler av stuen vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: -Bad, kjøkken, røranlegg, elektrisk anlegg og overflater oppgradert av tidligere eier i 2018
-Tidligere eier har montert utvendig solskjerming og nye terrassebord i 2020

Garasjeplass i felles rekke

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 20 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Terese Stene Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	88	27		0	9550.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glimmerveien 7

Hjemmelshaver

Nespynten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Nespynten Borettslag	868597712	H0201	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Thea Marie Fredriksen, Terese Andreassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	100	175 000	41 878 31.12.2025	558 163 30.09.2026

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget bra beliggenhet i populære Glimmerveien på Nesåsen i Lørenskog. Panoramautsikt med gode solforhold. Området er meget barnevennlig med flere grøntarealer, lekeplasser og bilfrie internveier. Kort og trygg gangavstand til barneskole, barnehage og butikk. For friluftsmennesket er Østmarka et steinkast unna, hvor man blant annet finner turstier, golfbaner, badeplass og skiløyper på vinterstid. Det er også kort vei til fotballbane, ishall, idrettsanlegg m.m. Dagligvarekjeder som Coop, Meny og Rema 1000 ligger i nærområdet. Både Triaden og Metro gir mulighet for større shopping, med et rikt utvalg butikker, kaféer og restauranter. Kjøretiden til Oslo og Lillestrøm er henholdsvis 15 og 10 minutter. Bussholdeplass like ved med jevne avganger til begge destinasjoner. Nærmeste togforbindelse er Lørenskog stasjon.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Nordliveien via Finstadlia og Nesåsveien.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse/bolig(formål)i henhold til reguleringsplan for Nesåsen datert 19.04.1989 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 19.04.1989.

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet noe areal for lek.

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	27.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	07.02.1995	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	28.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	13.03.1996		Gjennomgått	1	Nei
Salgsordre IKEA	22.05.2018	Montering av komplett kjøkken.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	22.05.2018	VK i gang, ny installasjon bad, lamper og kjøkken.	Gjennomgått	1	Nei
Pristilbud med spesifikasjoner		Totalrehabillitering av baderom.	Gjennomgått	1	Nei
Kvalitetskontroll røranlegg	03.04.2018		Gjennomgått	1	Nei
Membran på gulv	01.04.2018		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Baderom	02.02.2018		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	27.05.2021	Tilkobling av Screens på ballkong.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 23 av 24

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88 - Bnr 27
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.

Undersøkelsenivå 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.

Oppdragsnr.: 20000-1959

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 24 av 24

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET

27 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Glimmerveien 7

Glimmerveien 7

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?

Mars, 2022

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.

Bod i leilighet siden vi tok over. Juni 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Terese Stene

Selger

Stene, Thea Marie Fredriksen

Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Ikke vært noen feil. Men det lager en lyd når man trekker ned på toalettet.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak på hus og garasje. Byttet vinduer, dører, lagt ny platting foran og bak. Hele bygget er også malt.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ø2B

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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



☐ 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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det ble byttet utelampe foran og bak. I 2023. Utført av en bekjent. Med litt erfaring.

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 61376701

Side 5

70GLIMMERVEIEN 7

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name

Terese Stene Andreassen

Date

2026-09-27

Identification

Terese Stene Andreassen

Name

Thea Marie Fredriksen

Date

2026-09-27

Identification

Thea Marie Fredriksen



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

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

PROAKTIV.NO71



Energiattest



Adresse Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking 26.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-359949
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 12438273
Gårdsnummer 88	Bruksnummer 27
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1994	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 75,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 156,34

Husordensregler for Nespynten BRL

Vedtatt på ordinær generalforsamling 9.april 2003

Nespynten Borettslag er et andelslag, der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig orden og at bomiljøet er best mulig.

- Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i orden. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skader som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom.
- Hver enkelt andelseier er ansvarlig for plener og planter på fellesområdet, og det forutsettes at man foretar det nødvendige vedlikehold når man ser at det er påkrevet. Spesielt ansvar har derfor hver enkelt for den delen av fellesarealet som er utenfor egen leilighet. Styret har anledning til å pålegge andelseierne å følge opp dette, dersom det ikke skjer frivillig eller annet er avtalt.
- Det er en garasje plass pr. bolig i borettslaget. Garasjeplassene skal benyttes, da gjesteparkeringsplassene skal i størst mulig utstrekning ikke skal brukes av beboerne. Unngå kjøring med motorkjøretøyer på gangveiene og foran husene, særlig av hensyn til lekende barn. Garasjedører skal alltid være låst. Styret har til enhver tid det endelige ansvaret for å fordele garasjene blant andelseierne.
- Alle husdyr må luftes på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboene. Katter og hunder skal registreres. Eget skjema fylles ut og leveres styret.. Katter skal kastreres/steriliseres. Hunder skal luftes i bånd. Husk at det er utvidet båndtvang i Lørenskog Kommune. Det er påbudt å bruke hundeposer. Spesielle hunderaser og andre dyrearter som er forbudt i Norge i sin alminnelighet, er selvfølgelig heller ikke tillatt her på Nespynten.
- Balkonger og vinduer må av hensyn til naboene ikke brukes til risting av sengetøy og tepper. Vis hensyn ved bruk av utarealene.
- Det skal være ro i boligene mellom kl. 2300 og kl. 0700. Boligen må ikke brukes slik at det er til sjanse for andre beboere. Høy lyd, det være seg banking, motorarbeid etc., etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 18.00 lørdager, samt søn- og helligdager før kl. 12.00, og etter kl. 18.00 er ikke tillatt hvis det er til sjanse for andre beboere. Vis hensyn ved bruk av verktøy, musikkinstrumenter og musikkanlegg.

7.

Lørenskog Kommune har innført 2-beholdersystemet. Papir og restavfall skal i hver sin container. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå sjenerende lukt. Containerne er merket henholdsvis "Papir" og "Restavfall". Papir blir avhentet en gang pr. måned - restavfall en gang pr. uke. Hvis containerne er fulle, må ikke avfall legges utenfor containerne. Beboerne må i disse spesielle tilfeller selv oppbevare avfallet til containerne igjen er tømt.

Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall i eller utenfor containerne. Spesialavfall eller annet avfall det ikke er plass til i containerne, har beboerne selv ansvar for å bringe til avfallsplassen. Styret vil leie container en gang pr år for kasting av denne typen avfall.
8.

Borettslaget er tilknyttet et kabelnett med et rikt utvalg av både TV- og radio-kanaler. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på utvendige veggflater, balkonger eller andre steder på borettslagets eiendom.

Det er heller ikke tillatt å gjøre andre bygningsmessige forandringer, installasjoner eller inngjerdinger uten først å søke styret.
9.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, og brudd på reglene vil bli betraktet som brudd på husleiekontrakten. Meldinger i form av oppslag eller rundskriv fra styret skal respekteres og etterleves.

REGISTRERINGSSKJEMA FOR HUNDE OG
KATTEHOLD

Eiers navn og adresse:.....
.....

Husdyrets-
Rase:.....

Farge:.....

Kjønn:.....

Kastrert/sterilisert: Ja/Nei

Fødselsdato:.....

Vennligst meld fra til styret når dyreholdet er opphørt.

Nespynten Borettslag



**LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN**

STEINAR KVAKLAND

PROST STABELSVEI 342
2020 SKEDSMOKORSET

Saksbehandler: Kenneth Larsson

Vår ref: KEL 96 974 88 27 Deres ref: Dato: 13.03.96

GLIMMERVEIEN 1-63 REKKE A-E GNR.88 BNR.27 FERDIGATTEST

Det ble den 12/3-96 foretatt inspeksjon av rekkehus A-E .

Kfr. byggemelding innkommet den 3/5-94.

En fant alle arbeider utført .

Ferdigattest meddeles herved.

Med hilsen

Anselm Thieme
Anselm Thieme
utbygningssjef

Kenneth Larsson
Kenneth Larsson
saksbehandler

Gjenpart:

Nedre Romerike Brann og Redningsvesen
Avgiftskontoret
Teknisk sjef
Rørkontrollen
Ligningssjefen i Lørenskog
LBBL postboks 80, 1472 Fjellhamar

Adresse: Radhuset Telefon: 67929500 Postgiro: 0808 5347307
1470 Lørenskog Telefaks: 67929539 Bankgiro: 1628.05.91045

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

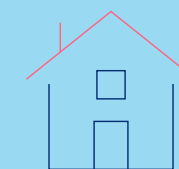
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Glimmerveien 7, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 88, bnr. 27, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260141
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