

PROAKTIV

Familievennlig enebolig o/to
plan med terrasse, innglasset
del & balkong



GLENNEVEIEN 28



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

VALLERUD/RASTA

Her bor du og familien i rolige omgivelser med alt du trenger i hverdagen innen kort gangavstand! Etablert boligfelt uten gjennomgangstrafikk med like kort vei til marka som Triaden



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Glenneveien 28, 1476 RASTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 99, bnr. 57, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 7.850.000,-

Omkostninger: 215.240,-

Totalpris: 8.065.240,-

Kommunale avgifter: 23.649,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 5/3

BRA: 209 m²

BRA-i: 162 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasjen på 23kvm.
God plass til parkering på egen gårdsplass.

Tomt: 1087,8 m²

Energimerke: Energiklasse:D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
38	43	46	51
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
118			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

GLENNEVEIEN 28

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!

Familievennlig enebolig o/2-plan med vinterhage & solrik terrasse | Garasje | 1 mål tomt & flott utsikt | Barnevennlig!

Velkommen til Glenneveien 28 - en innholdsrik og familievennlig bolig over to plan med flotte uteområder. Eiendommen ligger attraktivt og barnevennlig til på Rasta/Vallerud, med gangavstand til barnehager, skole, buss og inngangen til Østmarka. Triaden kjøpesenter, spisesteder og treningssenter finnes også i nærområdet.

Boligen inneholder entré, kjøkken, to bad/wc, to stuer, vaskerom, tre soverom og to boder. Det er parkering i garasje samt på gårdsplass.

Eiendommen har gode uteområder med terrasse utenfor stuen, hvor deler er innglasset og gir en lun og forlenget utesesong. I tillegg er det balkong fra soverom i 1. etasje samt en stor og skjermet hage som gir gode leke- og oppholdsarealer.

Velkommen til visning!

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



VALLERUD/RASTA

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

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

Beliggenhet

Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter, Joker Vestparken eller Lørenskog storsenter Triaden - senter med godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. Fra boligen bruker du ca. 7 minutter å gå ned til Triaden. Dersom du ikke finner det du trenger på disse sentrene, ligger Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter ca. 10 minutters kjøring unna.

I motsatt ende av Skårersletta finner du Lørenskog Hus. Dette er kommunens kulturhus som stod ferdig i 2011. Her arrangeres konserter, forestillinger/show, kurs/konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningscenter, restauranter m.m. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro senter som også er et meget moderne kjøpesenter med alt av servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter. Her finner du flere av de store,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 🚶 4.1 km
🚗 Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 🚶 4.9 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚶 15.9 km

DAGLIGVARE

Joker Vestparken Søndagsåpent	8 min 🚶 0.7 km
Meny Triaden	8 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	7 min 🚶
📦 Triaden Apotek	7 min 🚶

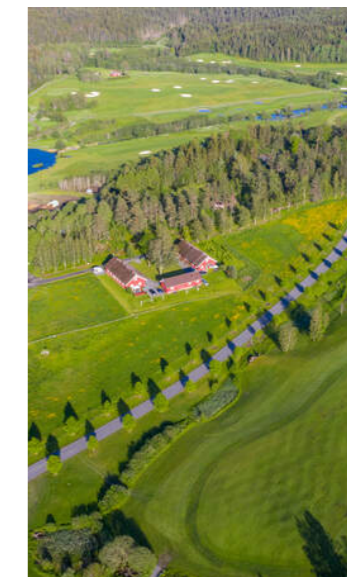
SPORT

🏸 Triaden sportssenter Squash	7 min 🚶 0.6 km
🏸 Vallerud Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Sporty 60+	7 min 🚶
🏊 SATS Triaden	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog kommune Benterud Skol...	5 min 🚶
--------------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



etablerte kleskjedene, sportsbutikker, møbelbutikker, interiørbutikker, restauranter, cafeer etc.

Østmarka:
Området byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt! På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløypen går fra Ekerud og gjør at du også

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

kan bruke marka på kveldstid. På vinteren kan du nyte oppkjørte løyper mot både Mariholtet og videre over i Oslomarka til Oppsal eller Skullerud, eller mot Losby og en velfortjent pause på Losby besøksgård. I tillegg islegges mange av de store fotballbanene i kommunen til glede for store og små.

Trening og fritid:

Lørenskog kommune innehar et bredt utvalg innen ulike idretter, og det finnes flere idrettsplasser og haller i kort avstand fra boligen. Både innen breddeidrett og eliteidrett finnes det mange ulike alternativer. En kort kjøretur unna finner du Losby Gods med 18-hulls og 9-hulls golfbane. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningsentre i området; Crossfit Lørenskog, SATS, Condis eller Fresh Fitness.

Sørlihavna:

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



SNØ:

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

Skoler og barnehage:

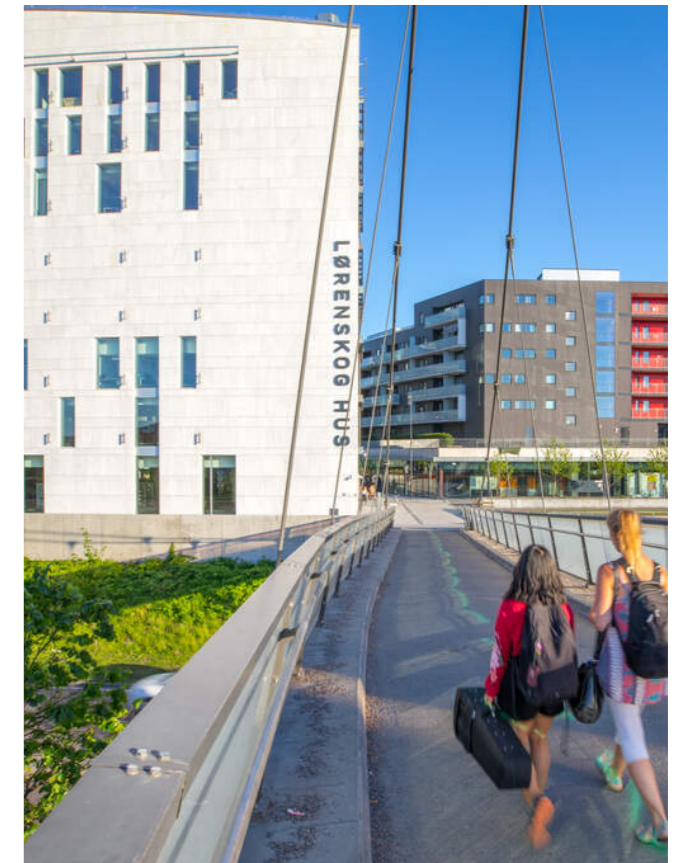
Området er trygt og passer ypperlig for barnefamilier. Det er kort vei til flere skoler i alle trinn og flere barnehager, både kommunale og private. Umiddelbar nærhet til Benterud skole og Benterud barnehage. Takt og Tone barnehage, Åsheimskog FUS barnehage og Rasta barnehage ligger også i nabolaget. Videre er det er kort sykkelavstand til Rudolf Steinerskole og Rasta skole. Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende. Løkenåsen ungdomsskole stod

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	11 min 0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	6 min 2.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	6 min 2.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.7 km

BARNEHAGER

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0-...) 36 barn	3 min 0.3 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.4 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 0.6 km



ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna eller ca. 18 minutters gange fra boligen. Mailand og Lørenskog vgs. tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media.

Offentlig kommunikasjon:

For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 6-7 minutters kjøretur unna. Ekspresstog mot Oslo stopper i Gamleveien, 5-6 min gange fra huset. Det er også nyere bussterminal på Solheim.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

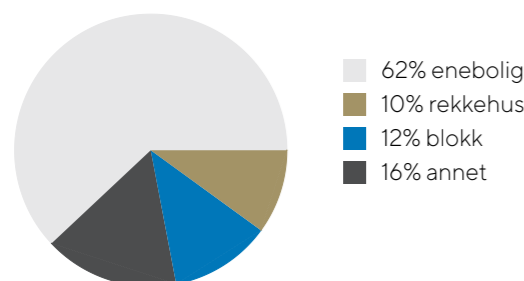
Bebyggelse

Etablert og rolig boligfelt bestående av eneboliger.

Adkomst

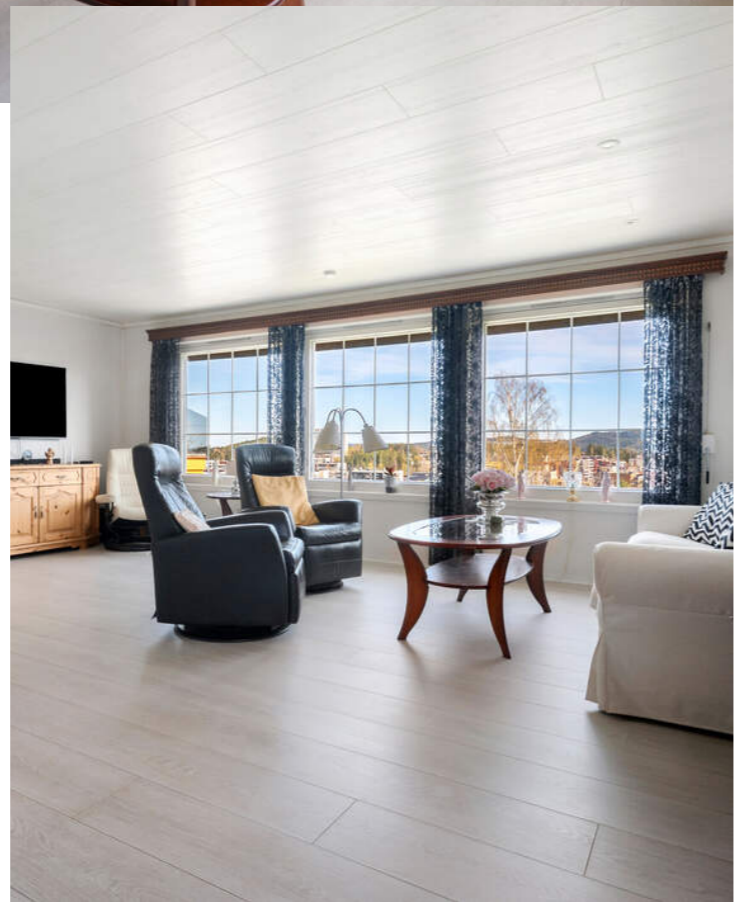
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE





VELKOMMEN INN!









KJØKKENET LIGGER I EN
EGEN KROK.



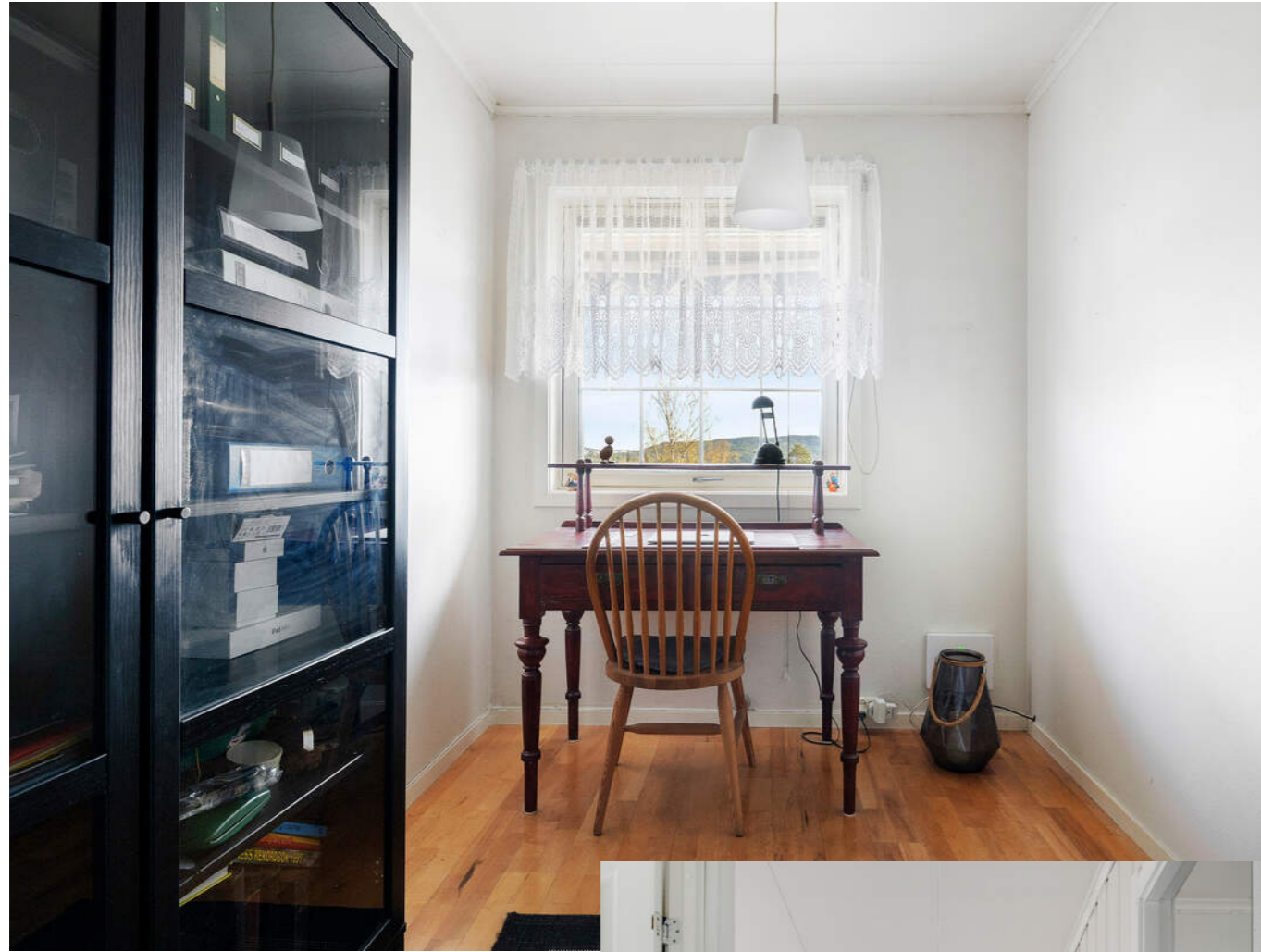


DET ER UTSTYRT MED
INTEGRERTE HVITEVARER
SOM KJØLESKAP,
KOMFYR OG
MIKROBØLGEOVN.









BOLIGEN HAR TOTALT TRE SOVEROM, HVOR TO ER PLASSERT I 1. ETASJE OG ETT I UNDERETASJEN.

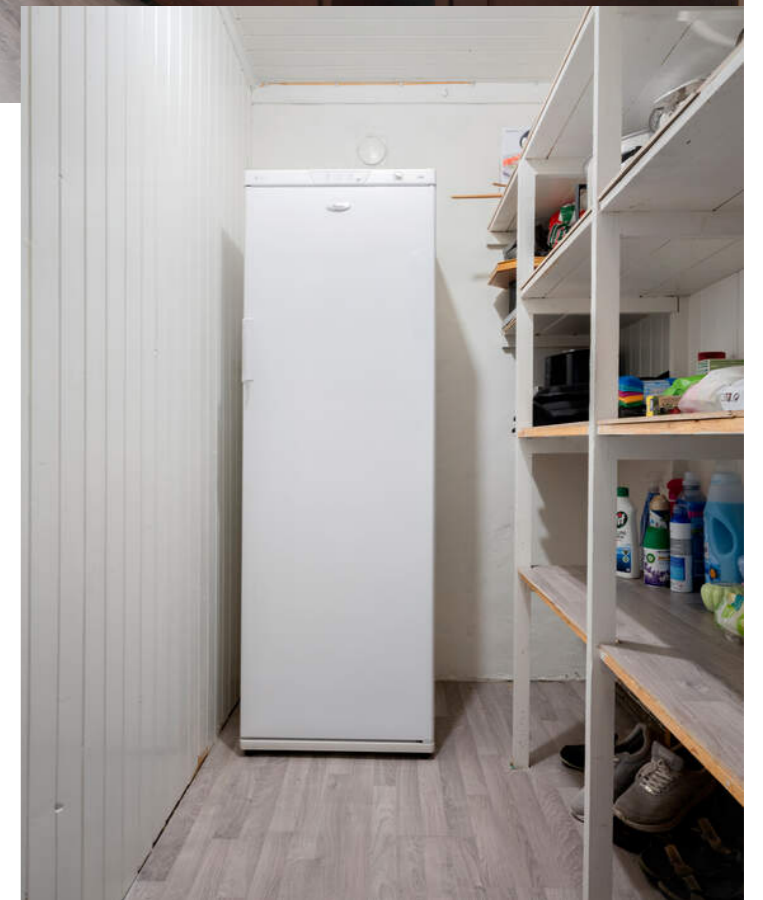




VASKEROM OG BAD I
UNDERETASJEN.



TO BODER I
UNDERETASJEN.





ENTRÉ

Eiendommen har et hyggelig inngangsparti med adkomst via vei ned rundt huset.







PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over to plan:

1. Etasjen består av: Hall m/trapp, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom

Underetasjen består av: Vindfang, hall m/trapp, soverom, vaskerom, gang, bad/wc og 2 boder

Terrasse på ca. 20 kvm utenfor stuen i 1. etg. med adkomst også via trapp fra gårdsplassen.

I tilknytning til denne er det en innglasset terrasse på ca. 9 kvm.

Balkong på ca. 9 kvm med utgang fra soverom i 1. etg.

Garasje på eiendommen.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 14 kvm
Total BRA: 91 kvm

1. etasje
BRA-i: 85 kvm
BRA-b: 10 kvm
Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 29 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

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

Standard

Beskrivelse av rom i boligen:

UNDERETASJE

Entré

Eiendommen har et hyggelig inngangsparti med adkomst via vei ned rundt huset. Like ved inngangsdøren ligger en stor og skjermet hage som gir gode leke- og oppholdsarealer. Innenfor inngangsdøren kommer du inn i et vindfang med praktisk skyvedørgarderobe, samt videre adkomst til hall med trapp opp til 1. etasje.

Stue

Leiligheten byr også på en ekstra stue i underetasjen, med gode møbleringsmuligheter og god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Det er installert varmepumpe i 2024 som bidrar til en behagelig innetemperatur. I tillegg finnes en peis i stuen fra byggeår.

Soverom

Boligen har totalt tre soverom, hvor to er plassert i 1. etasje og ett i underetasjen. Soverommet i underetasjen er på ca. 9kvm. Rommet egner seg godt som soverom, kontor eller gjesterom, avhengig av behov. Vinduet i rommet vender ut mot hagen, noe som gir et lyst og trivelig rom.

Vaskerom

Vaskerommet ble oppgradert i 2015 og har flislagt gulv med sokkelflis, malte vegger samt trepanel i himlingen. Rommet er utstyrt med utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri og har opplegg for vaskemaskin. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet som gir god komfort.

Baderom

Baderommet er fra byggeår med flislagte gulv og vegger samt himlingsplater i taket. Badet er innredet med lys og slett baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett samt dusjnise med forheng og garnityr.

Bod

Det er to boder i underetasjen med gode oppbevaringsmuligheter. Bodene har adkomst fra gangen.

1. ETASJE

Stue/ Uteområdet

Boligen har en stor stue på ca. 37 kvm. Stuen fremstår som lys og luftig med gode møbleringsmuligheter og en naturlig inndeling av soner. I 2016 ble det levert og montert ildsted i 1. etasje, som gir ekstra varme og hygge. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt over nabolaget, samtidig som boligen oppleves skjermet uten innsyn fra naboer.

Den største uteplassen ligger i direkte tilknytning til stuen, med adkomst både fra stuen og via trapp fra gårdsplassen. Terrassen er på 20 kvm og har god plass til utemøbler og sosiale sammenkomster. Den åpne delen er utstyrt med markise som gir fleksibel solskjerming på solrike dager. Videre er det en innglasset terrasse på 9 kvm oppført i 2021, som gir en lun og skjermet uteplass og bidrar til å forlenge utesesongen betydelig. Uteområdet har gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Kjøkken

Fra stuen er det adkomst til kjøkkenet, som ligger i en egen krok med også direkte tilgang fra gangen. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Mellom over- og underskap er det flislagte flater som gir en praktisk og ryddig løsning. Videre er kjøkkenet utstyrt med dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri, samt integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr og mikrobølgeovn. Det er installert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg.

Soverom

Hovedsoverommet i 1. etasjen har utgang til en privat balkong på 9 kvm, som gir en hyggelig og skjermet uteplass med flott

utsikt. Balkongen er utstyrt med markise over deler av den samt utvendig solskjerming på vindu. Fra dette soverommet er det også direkte adkomst til baderommet i 1. etasje. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og fremstår som et romslig og funksjonelt hovedsoverom. Det andre soverommet er noe mindre, men har plass til enkeltseng og egner seg godt som ekstra soverom, kontor eller hobbyrom.

Baderom

Baderommet i 1. etasje har adkomst fra hallen ved trappen, samt direkte inngang fra hovedsoverommet. Rommet har flislagte gulv og vegger samt panel i himlingen. Det er innredet med lys baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri, veggghengt toalett og innmurt badekar med garnityr.

Oppvarming

Boligen har varmepumpe, vedovn og peis med innsats, samt elektriske varmekabler på vaskerommet.

Info energiklasse

Energiattest foreligger

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Baderom; Byttet termostat
- EI-kontroll. Sikringsskap; bytte av 2 sikringer.

2024:

- Montering av varmepumpe
- Demontering og remontering av snøfanger og takrenne.
- Skifte av 3 vinduer i underetasjen.

2022:

- Byttet 3 downlights på hovedbadet
- Byttet benkearmatur på kjøkken og montert lysbryter
- Montere el-bil lader+ ny kurs i sikringsskapet.

2021:

- Deler av terrassen ble innglasset i 2021, ifølge eier.

2020:

- Nytt elektrisk opplegg i hovedsoverommet.
- Nytt åpent anlegg i soverom ved bad i 1.etg. Det er montert 4 x doble stikk, 1 lysbryter og 1 koblingsboks.

2016:

- Levering og montering av ildsted i 1.etasje.

2017:

- 2017 varmematter og oppgraderte stikkontakte, samt etablerte spotter i hinling, kjøkken stue og bad.
- 2017 Innmat i sikringsskapet.

2015:

• Oppussing av vaskerom: VK, nye brytere, tilkobling vvb

2002:

• Oppgradert Bad/wc 1.etasje

Parkering

Parkering i garasjen på 23kvm.

God plass til parkering på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse

1 087 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og tomten er pent

opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og beplantning.

Den største uteplassen ligger utenfor stuen og har adkomst både fra stuen og via trapp fra gårdsplassen. Terrassen gir god plass til utemøbler og sosiale sammenkomster. I tilknytning til denne ligger en innglasset terrasse oppført i 2021, som gir en lun og skjermet uteplass og forlenger utesesongen betydelig. Uteområdene har gode solforhold store deler av dagen.

I tillegg har eiendommen en stor, flat og skjermet hage som gir gode leke- og oppholdsarealer. Fra hovedsoverommet i 1. etasje er det utgang til en utkraget balkong i trevirke med flott utsikt over nabolaget og skogskledde åser.

Det er garasje på eiendommen på ca. 23 m², samt gangvei ned rundt huset med adkomst til inngangspartiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 3 stk. TG3 og 15 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale

nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluke i underetasjen med manglende ildfast plate/materiale under og avstandskrav på minimum 30 cm til brennbart oppfylt. Ingen kompenserende tiltak som sotlukestein e.l.

- Våtrom - Underetasje - Bad/wc - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Boligen har fått følgende TG2:

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

- Utvendig - Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Vinduer - Byggeår: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder.

- Innvendig - Overflater: Gulvet i 1.etasje knirket endel på befaringsdagen. Jeg vet ikke eksakt årsaken til denne knirken, ujevnheter/mangelfullt underlag, kan være årsaken.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag/bobling i malingen på murvegger i underetasjen. Saltutslag er et hvitt, pulveraktig belegg som kan oppstå på overflaten av murverk, betong eller stein og er et sikkert tegn på fuktgjennomtrengning. Saltutslag oppstår når vann som inneholder oppløste salter beveger seg gjennom porøse materialer og fordamper på overflaten, og etterlater saltet som et synlig belegg.

Forhold som dette kan skyldes dårlig drenering rundt bygningen, lekkasjer, kondens eller høy grunnvannstand som trenger inn i kjelleren via betong/murvegger og betonggulv.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er fra 2002 og er dermed 24 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15-25 år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke etablert fuktsikring/drenering av nyere dato, og eventuell eksisterende drenering har langt overskredet forventet levetid (typisk 30-40 år). Det er påvist tegn til fuktgjennomslag i underetasjen (se egen vurdering under "rom under terreng"),

noe som bekrefter manglende eller svekket fuktsikring.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtsone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/wc - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/wc - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket på taknivå. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stå. Snøfangere etablert. Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Synlige luftespalter under overliggere og lusinger(musesperre) ved tilfeldig kontroll. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er delvis tilleggsisolert med 20 cm, ifølge eier. Konstruksjonen har delvis adkomst via gangbart/gulv. Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll): Loftet har kun delvis gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige

delers av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Bygningen har malt balkongdører i tre(2 stk). Utkraget balkong i trevirke med adkomst fra hovedsoverommet i 1.etasje. Terrasse i trevirke fundamentert til terrenget på søyler av betong og hvilende på en lett betongkonstruksjon med papp/membran. Adkomst fra stuen og hagen. Terrassen er delvis innglasset.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen. Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats. Det er sotluke i gangen ved bodene i underetasjen. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører og 3 speils lette dører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak reduksjonsventil og stoppekran på vaskerommet i underetasjen. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk. Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerommet. Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i vindfanget i underetasjen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Onsdag, 22. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, Full oppgradering av hovedbad, inkl varmekabler.

Firmanavn: Flis og foliespesialisten as, 2002

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

Ja, Lagt på takstein. Pakket inn pipe. Dette med bistand av min svoger og tømremester Jånn Stangnes, 1998.

Skiftet takrenne og nedløp på østre tak. Utført av MNA Takservice, Nannestad, 2024.

Skiftet ut 3 vinduer i kjeller. Utført av Snekker1 Andersen, Lørenskog, 2023

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

Ikke fukt, men saltutslag i oppbevaringsrom og vaskerom.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, Skiftet sikringsskap, varmematter i kjøkken og stue. Spotter i stue og kjøkken. Spotter på bad, ellader i garasje, nytt armaturer på kjøkken.

Firmanavn: Memo elektro, 2022

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ikke feil internt, men måtte rense dusj i kjeller og vaskerom da kommunens ledning fikk en feil. Kloakk slo tilbake hos oss. Jeg tømte unna til dette ble rettet opp ut på kvelden. Ca 2017.

I tillegg fikk en lekkasje i vannrør i matbod. Rør ble skiftet.

Firmanavn: Strømmen kjøkken og varme, dekket av Tryg Vesta, 2010

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, Demontert gammel vedovn, satt inn ny peisovn.

Firmanavn: Henriksen Peisforum, Oslo, 2016

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, Skiftet ut til ny varmepumpe i peisestue.

Firmanavn: Varmepumpeenergy, Oslo, 2024

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

Ja, Ikke feil, men skiftet til peisovn. 2016.

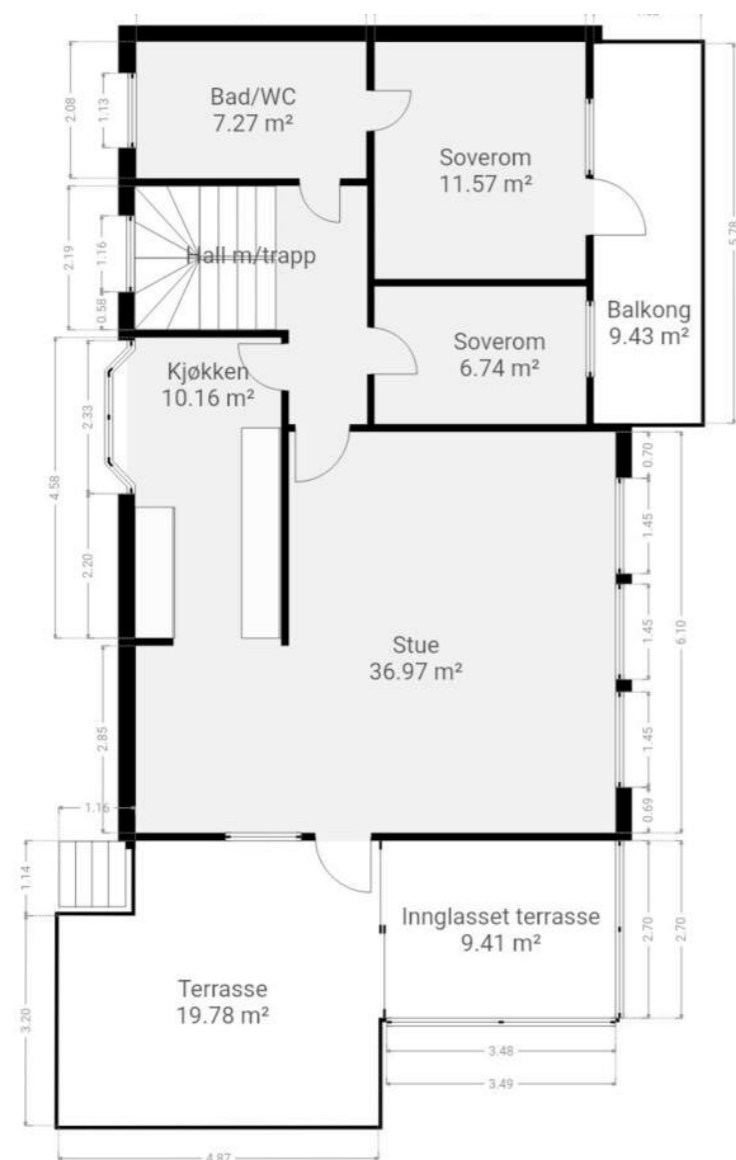
- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja, Nabotomten eies av Lasti, Stimabygg. Det er varslet bygging der, men vet ikke om planene er godkjente. Jeg har godkjent at de kan bore i fjellet for vann fra Glenneveien, ikke over bakke.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

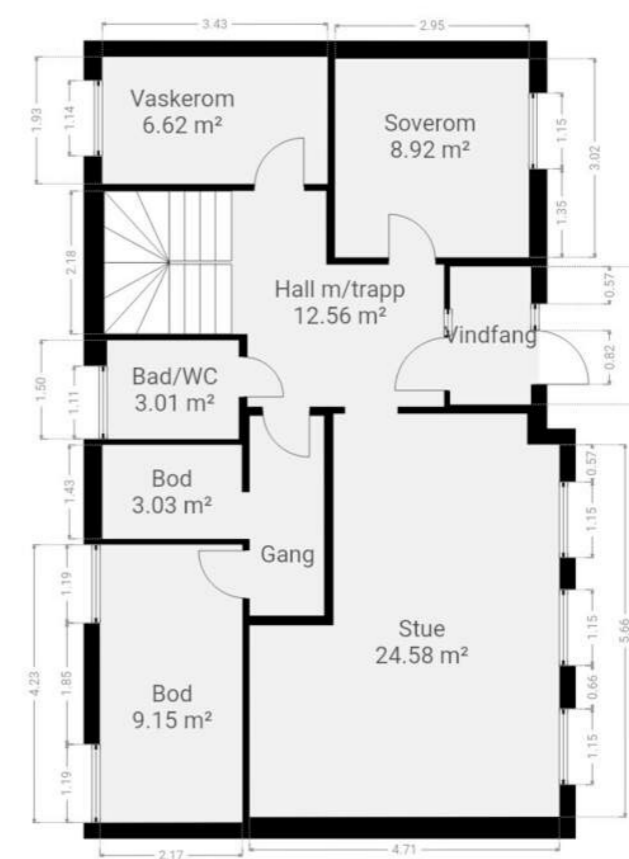
1. etasje



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

PLANTEGNINGER

Underetasje



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.902.512,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.610.048,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:

Feie/tilsynsgebyr: kr 653,00,-

140 l renovasjon: kr 2948,40,-

Fastledd renovasjon: kr 3482,50,-

Vanngebyr: kr 7498,57,-

Avløpsgebyr: kr 9066,60,-

Prognosene for innværende år kan avvike.

Kommunale avgifter

23.649,- for 2026

Eiendomsskatt

5.150,- for 2026

Info eiendomsskatt

Slik har vi regnet: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.

Det tas forbehold om at det kan forekomme endringer.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner

boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, husforsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Diverse

Markise over deler av terrassen og balkongen samt over vinduer i stue og kjøkken.

Utvendige persiener på vinduer i begge soverom i 1. etasje

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, dater 08.05.1978.

Det foreligger ferdigattest for påbygg, innglassing av deler av eksisterende terrasse, datert. 16.09.2025.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygget terrasse på Glenneveien 12, datert 05.10.1979.

Det foreligger godkjente byggetegning av boligen og fasaden, datert 19.07.1977 og 15.08.1979.

Det foreligger godkjente byggetegning av utvidelse av terrasse, datert 23.01.2006.

Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk (Tegninger er oppdatert ifbm ferdigattest datert 16.09.2025

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 7. mai 1978

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/99/57:

10.12.1938 - Dokumentnr: 4310 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om generende virksomhet

07.02.2023 - Dokumentnr: 137645 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:267

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

07.02.2023 - Dokumentnr: 137645 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:267

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om støttemur med tilhørende hekk

Bestemmelse om vedlikehold

26.02.1938 - Dokumentnr: 843 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0230 Gnr:99 Bnr:3

SKYLDELINGS-FORRETNING

22.04.1976 - Dokumentnr: 2475 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0230 Gnr:99 Bnr:264

SKYLDELINGS-FORRETNING

20.01.1977 - Dokumentnr: 335 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:99 Bnr:267

SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1857561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:99 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 162432 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:99 Bnr:57

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Vallerud (plan-ID 1976009), som er en eldre reguleringsplan. Regulert til frittliggende småhusbebyggelse og gangvei.

Følger Kommuneplanens arealdel med ID 2022003. Et delareal på 1088 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er et pågående planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2026-2038 med ID 2024004, som har status som planforslag.

Tomten på nedsiden (mot øst) vil på et tidspunkt bli utviklet med ene/tomannsboliger. Ifølge eier vil boligene ikke hindre utsikten fra boligen.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Kjerneinformasjon

Offentligrettslig pålegg

Siste feiing fra NRBR ble utført i 2013. Det er ikke oppgitt dato for siste tilsyn.

Grunnboksdato

Tirsdag, 28. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

7 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

196 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

197 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

215 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 047 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

8 065 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkrete avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fratrukes, 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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Kjerneinformasjon

Eier

Sverre Andreas Knutsen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 75 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 27 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 6 560,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktureres direkte) kr 25 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 105.

Totale kostnader kr. 89 945.

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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


VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»


-Edmund Burke



Energiattest



Adresse Glenneveien 28, 1476 RASTA	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289686
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150682355
Gårdsnummer 99	Bruksnummer 57
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 162,0 m²	Oppvarmet bruksareal 162,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
202,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 231,19 kWh/m²	Totalt levert pr. år 40 159 kWh
--	---

Tilstandsrapport



- Enebolig
- Glenneveien 28, 1476 RASTA
- LØRENSKOG kommune
- # gnr. 99, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 Rapportdato: 26.04.2026 Oppdragsnr.: 20000-1873 Eiendomsverdi ref nr: LU3658

Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingenør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 2 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 3 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

1

Tiltak under kr 20 000

2

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

3

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

4

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

5

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 4 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1978 og er med det ca 48 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 48 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men det er vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Presisering:

Jeg har vært oppe på taket, men gikk ikke ut på nord-øst siden. Denne delen ligger høyere over terrenget, og jeg vurderte at det ble for risikabelt å bevege seg der. Taket er derfor kontrollert der det opplevdes trygt å gå. Vurderingen er gjort ut fra alder og det som er synlig ved den en slik begrenset besiktigelse. Det kan være forhold på den delen som ikke er innsjått.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere etablert.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringdagen.

Kommentar;

Takrenner, nedløp og beslag skiftet i forbindelse med takomlegget i 1998, men takrenne og snøfanger på nord-øst siden av taket, er fra 2024, ifølge eier.

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

Synlige luftespalter under overligger og lusinger(musesperre) ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er delvis tilleggsisolert med 20 cm, ifølge eier. Konstruksjonen har delvis adkomst via gangbart/gulv.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 5 av 37

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Bygningen har malt balkongdører i tre(2 stk).

Kommentar;

Dørene er datert 2006 og 2015.

Utkraget balkong i trevirke med adkomst fra hovedsoverommet i 1.etasje.

Terrasse i trevirke fundamentert til terrenget på søyler av betong og hvilende på en lett betongkonstruksjon med papp/membran. Adkomst fra stuen og hagen. Terrassen er delvis inglasset.

Kommentar;

Konstruksjoner fra byggeår, men deler av terrassen ble inglasset i 2021, ifølge eier.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på soverommet nærmest stuen i 1.etasje, samt stuen og soverommet i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter. Det ble målt på totalt 30 punkter fordelt på rommene. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er ca 11 mm avvik målt gjennom rommet(stuen i 1.etasje), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats. Det er sotluke i gangen ved bodene i underetasjen.

Kommentar;

Pipen og peisen i kjelleren er fra byggeåret, mens ildstedet i stuen er montert i 2016.

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

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører og 3 speils lette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og panel i himlingen.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Innmurt badekar med garnityr. Ventil i himlingen(naturlig ventilasjon)

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under badekaret.

Oppgradert i regi eier i 2002.

15 mm fra terskelen mot soverommet til området ved luken.

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i himlingen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapperommet og i retning området med badekar.

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

Vaskerom underetasjen;
Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og trepanel i himlingen. Utslagsvask i stål med ettgrep blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på ytterveggen.

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

Oppgradert i regi av eier i 2015.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen i retning våtsonen(gulv).

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

Bad/wc underetasjen;
Flislagte gulv, vegger og himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri.
Gulvmontert toalett. Dusjnise med forheng og garnityr. Ventil i himlingen(naturlig. Ventilasjon)

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

Badet er fra byggeår.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen i retning dusjonen.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan

forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagte flater mellom over og underskap. Dobbel stålkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjøleskap, komfyr, micro og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak reduksjonsventil og stoppekran på vaskerommet i underetasjen.

Det er avløpsrør av plast.

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

Luft/luft varmpumpe.

Kommentar;
Luft-luft varmpumpe er opplyst montert for ca. 2 år siden. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført service siden installasjon. Det anbefales jevnlig service av varmpumpen, normalt hvert 2. år, for å opprettholde effekt, driftssikkerhet og levetid. Service bør derfor påregnes innen kort tid.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerommet.

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn. Utfra observasjoner på tomten og tilleggende tomter er det sannsynlig at bygget er fundamentert på fjell/stabile masser.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Kommentar;
Grunnmur er fra byggeår. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 6 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

flater. Deler av konstruksjonen er skjult BAK overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

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

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

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

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

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

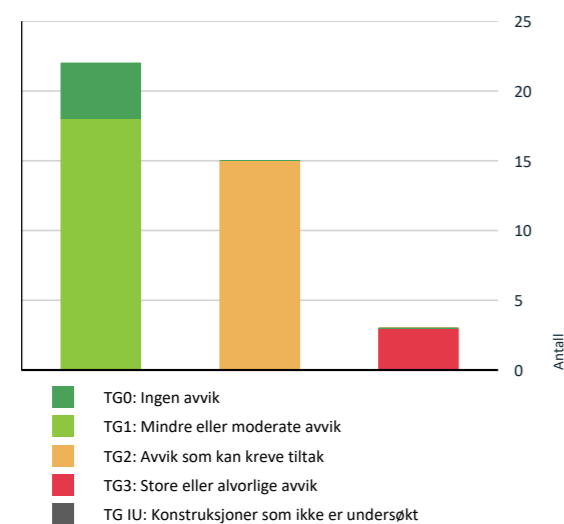
Side: 7 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

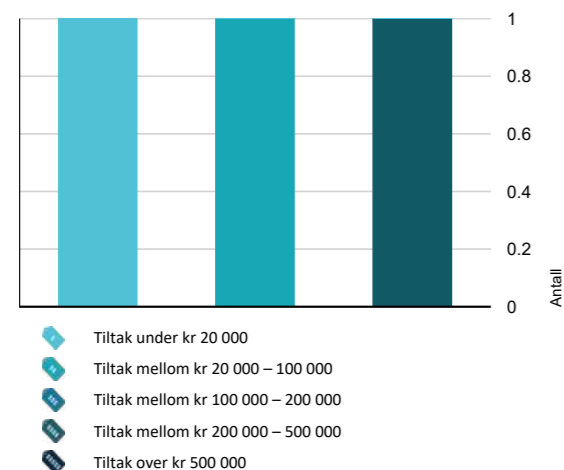
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 8 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

Tilstandsgrad 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

Tilstandsgrad 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - Byggeår [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 9 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1978

UTVENDIG

1 TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Presisering:

Jeg har vært oppe på taket, men gikk ikke ut på nord-øst siden. Denne delen ligger høyere over terrenget, og jeg vurderte at det ble for risikabelt å bevege seg der. Taket er derfor kontrollert der det opplevdes trygt å gå. Vurderingen er gjort ut fra alder og det som er synlig ved den en slik begrenset besiktigelse. Det kan være forhold på den delen som ikke er inspisert.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

1 TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere etablert.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringdagen.

Kommentar:

Takrenner, nedløp og beslag skiftet i forbindelse med takomlegget i 1998, men takrenne og snøfanger på nord-øst siden av taket, er fra 2024, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Synlige luftespalter under overliggere og lusinger(musesperre) ved tilfeldig kontroll.

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 10 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er delvis tilleggsisolert med 20 cm, ifølge eier. Konstruksjonen har delvis adkomst via gangbart/gulv.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):

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

1 TO 2 Vinduer - Byggeår

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

1 TO 1 Vinduer - Nyere

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TO 1 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1 TO 1 Terrassedører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdører i tre(2 stk).

Kommentar:

Dørene er datert 2006 og 2015.

1 TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 11 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utkraget balkong i trevirke med adkomst fra hovedsoverrommet i 1.etasje.

Terrasse i trevirke fundamentert til terrenget på søyler av betong og hvilende på en lett betongkonstruksjon med papp/membran. Adkomst fra stuen og hagen. Terrassen er delvis innglasset.

Kommentar;
Konstruksjoner fra byggeår, men deler av terrassen ble innglasset i 2021, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Punkt 1:

Terrassen er etablert over underliggende rom (bod), og tettesjikt/membran er fra byggeår (ca. 1978). Membran har dermed passert forventet levetid. (TG 2)

Punkt 2:

Det er registrert synlige tegn til utetthet. Fra undersiden (himling i bod) er det misfarging og fuktrelaterte spor langs skjøter, som indikerer at vann trenger gjennom konstruksjonen. (TG 3)

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Punkt 1:

Membran/tettesjikt har passert forventet levetid og må anses som funksjonsvekket. For å sikre en varig løsning må terrassen åpnes fra oversiden og bygges opp på nytt med nytt tettesjikt.

Punkt 2:

Påvist utetthet medfører vanninntrengning til underliggende rom. Selv om konstruksjonen i hovedsak består av uorganiske materialer (lettbetong), vil gjentatt fuktbelastning kunne gi misfarging, avskalling og redusert brukskvalitet (uegnet til lagring etc). For å stanse lekkasjen må det etableres nytt tettesjikt og løsning for bortledning av vann (sluk/renne) i ny oppbygging.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Estimatet er usikkert, da konstruksjonen ikke er åpnet og skadeomfanget ikke er fullt kartlagt. Tiltaket forutsetter riving av terrasse fra oversiden og etablering av ny tekkingsløsning med fall og bortledning av vann. Eksisterende innglassing kan komplisere arbeidene og medføre økte kostnader.

Basert på kjent informasjon vurderes det som sannsynlig at kostnaden vil ligge i øvre del av intervallet. Det kan likevel ikke utelukkes at kostnadene blir høyere, særlig dersom det avdekkes ytterligere skader eller behov for tilpasninger i konstruksjonen ved åpning.

Estimatet er å anse som en grov vurdering og ikke et pristilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 12 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet i 1.etasje knirket endel på befaringsdagen. Jeg vet ikke eksakt årsaken til denne knirken, ujevnheter/mangelfullt underlag, kan være årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på soverommet nærmest stuen i 1.etasje, samt stuen og soverommet i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter. Det ble målt på totalt 30 punkter fordelt på rommene. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er ca 11 mm avvik målt gjennom rommet(stuen i 1.etasje), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats. Det er sotluke i gangen ved bodene i underetasjen.

Kommentar;

Pipen og peisen er fra byggeåret, mens ildstedet i stuen er montert i 2016.

Vurdering av avvik:

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

Sotluke i underetasjen med manglende ildfast plate/materiale under og avstandskrav på minimum 30 cm til brennbar oppfylt. Ingen kompensierende tiltak som sotlukestein e.l

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sotlukestein er kompensierende tiltak, som også kan vurderes istedenfor ildfast plate plate under luken og øke avstanden til brennbar til mer enn 30 cm fra luken.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Anslått kostnad for etablering/utbedring av sotlukestein er under kr 20 000, typisk rundt kr 2 000.

Estimatet forutsetter enkel tilkomst og normal utførelse uten behov for tilpasninger i omkringliggende konstruksjoner. Kostnaden kan bli høyere dersom det er behov for tilpasning av pipe, muring, pussarbeider eller andre bygningsmessige inngrep.

Estimatet er å anse som en grov vurdering og ikke et pristilbud.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 13 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag/bobling i malingen på murvegger i underetasjen.

Saltutslag er et hvitt, pulveraktig belegg som kan oppstå på overflaten av murverk, betong eller stein og er et sikkert tegn på fuktgjennomtrengning. Saltutslag oppstår når vann som inneholder oppløste salter beveger seg gjennom porøse materialer og fordampes på overflaten, og etterlater saltet som et synlig belegg.

Forhold som dette kan skyldes dårlig drenering rundt bygningen, lekkasjer, kondens eller høy grunnvannstand som trenger inn i kjelleren via betong/murvegger og betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Boden er uinnredet og benyttes sekundært (lager/bod), og fuktindikasjonen har med dagens bruk begrenset konsekvens. Likevel bør forholdet følges opp, da det kan indikere sviktende drenering, kapillærøpsug eller generelt fuktbelastet konstruksjon. Dersom man vurderer å innrede til oppholdsrom, er det viktig at dette gjøres med riktige tiltak: utvendig drenering og fuktsikring, tilstrekkelig ventilasjon og oppvarming er viktige tiltak for å sikre en god konstruksjon.

Bygningsdelen må ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og 3 speils lette dører.

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 14 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og panel i himlingen.

Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Innmurt badekar med garnityr. Ventil i himlingen (naturlig ventilasjon)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under badekaret.

Oppgradert i regi eier i 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

15 mm fra terskelen mot soverommet til området ved luken.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 15 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1:
Sluk er plassert under innmurt badekar. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk, men kan bli stående mot badekarskonstruksjonen. Løsningen avviker fra prinsippet om sikker bortledning av vann.

Punkt 2:
Det er registrert sprekker i flere gulvfliser (ca. 5–6 stk). Årsaken er ikke avklart, men kan skyldes bevegelser i underlaget eller punktbelastning.

Punkt 3:
Silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg har sprukket opp og sluppet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

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

Punkt 1:
Manglende mulighet for avrenning til sluk øker risikoen for at lekkasjevann blir stående i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til unødig fuktbelastning og påfølgende skader på bygningsdeler. Det anbefales å etablere løsning hvor vann ledes til sluk, samt sikre tilgang til sluk for kontroll og vedlikehold.

Punkt 2:
Sprekker i fliser kan gi økt fare for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon, spesielt dersom vann ikke ledes til sluk (punkt 1). Årsak bør avklares nærmere. Skadede fliser bør skiftes, og underlaget kontrolleres.

Punkt 3:
Når fugemassen i overgangen mellom gulv og vegg ikke er tett, kan vann fra rengjøring eller eventuell vannsøl trenge ned i konstruksjonen bak flisene. Over tid kan dette bidra til fuktbelastning i underliggende materialer, spesielt dersom forholdet ikke utbedres.

Det anbefales å fjerne eksisterende fugemasse og etablere ny elastisk silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg. Arbeidet er normalt et enkelt vedlikeholdstiltak, men bør utføres slik at fugemassen får god vedheft og tilstrekkelig elastisitet.



1. ETASJE > BAD/WC

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og trolig banemembran, men med ukjent utførelse.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 16 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Punkt 1;

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekrefte visuelt eller dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent, og vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Basert på alder (ca. 24 år), vil smøremembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid (15 år), mens banemembran også nærmer seg slutten av sin forventede levetid (typisk ca. 20 år).

Punkt 2;

Sluket er tilgjengelig via en inspeksjonsluke, men åpningen er begrenset og gir redusert tilgang for visuell kontroll og vurdering. Dette medfører at slukets tilstand, tilkoblinger og eventuell membranløsning ikke kan vurderes fullt ut.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Andre tiltak:

Punkt 1;

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

Punkt 2;

Det bør gjøres enklere tilgang for normal og periodisk kontroll og rens av sluket. Konsekvensen av å ikke få rens et sluk er oppstuvninger fordi vannet ikke ledes vekk. Dette kan føre til lekkasjer med å følgende skader.



1. ETASJE > BAD/WC

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Punkt 1;

Løsninger med innebygde systerne skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;

Det er i all hovedsak snakk om riss rundt ventil i servanten. Det ble ikke avdekket tegn på lekkasje som konsekvens.

Punkt 3;

Innmurte badekar anbefales utført med lufterister på 2 steder for å sikre gjennomlufting og gode muligheter for tørk.

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 17 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Punkt 1:

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

Punkt 2:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Punkt 3:

Manglende lufterister i innmurt badekar gir begrenset ventilasjon av hulrommet under karet. Dette kan føre til opphopning av fukt, redusert uttørring etter vannsøl eller lekkasjer, og økt risiko for skjulte fuktskader over tid. Det anbefales å etablere lufterist(er) til hulrommet under badekaret for å sikre ventilasjon og optimale uttørkingmuligheter.



1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapperommet og i retning området med badekar.

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
22/4 -2026

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og trepanel i himlingen.
Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på ytterveggen.

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

Oppgradert i regi av eier i 2015.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på ytterveggen. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen i retning våtsonen(gulv).

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 22/4-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 20 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Fislagte gulv, vegger og himlingsplater.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnise med forheng og garnityr. Ventil i himlingen(naturlig. Ventilasjon)

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

Badet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør renoveres for å tilpasses annen bruk. Nye bad bør bygges etter gjeldende teknisk forskrift og våtromsnormer.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen i retning dusjsonen.

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 22/4-2026

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 21 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagte flater mellom over og underskap. Dobbel stålkum med ettgreps blandeblender. Det er kjøleskap, komfyr, micro og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak reduksjonsventil og stoppekran på vaskerommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 22 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar:

Luft-luft varmepumpe er opplyst montert for ca. 2 år siden. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført service siden installasjon. Det anbefales jevnlig service av varmepumpen, normalt hvert 2. år, for å opprettholde effekt, driftssikkerhet og levetid. Service bør derfor påregnes innen kort tid.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er fra 2002 og er dermed 24 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Berederen fungerer tilsynelatende i dag (varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskiftning når som helst. Risikoen for driftstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 23 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

-2017 varmematter og oppgraderte stikkontakte, samt etablerte spotter i hinling, kjøkken stue og bad.

-2017 Innmat i sikringskapet

-2020 Nytt elektrisk opplegg i hovedsoverommet.

-2022 El bil lader garasjen

-2022 Skiftet 3 downlights på hovedbadet.

-2025 Enkel kontroll av el anlegget, skifte av 2 sikringer i skapet og opprydding av kabler i kjelleren.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja, på alt ovennevnt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 24 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår og delvis oppgradert. Eier har bodd i boligen siden den var ny og har samsvarserklæring for tiltak utført i nyere tid. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevede ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er aldri utført et offentlig tilsyn av anlegget. Deler av anlegget er nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av anleggets alder og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

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

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Utfra observasjoner på tomten og tilliggende tomter er det sannsynlig at bygget er fundamentert på fjell/stabile masser.

FO 2 Fuktisering og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 25 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuksikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke etablert fuksikring/drenering av nyere dato, og eventuell eksisterende drenering har langt overskredet forventet levetid (typisk 30–40 år).

Det er påvist tegn til fuktgjennomslag i underetasjen (se egen vurdering under "rom under terreng"), noe som bekrefter manglende eller svekket fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Observasjonene i underetasjen kan være relatert til siktende eller utlevd drenering/fuksikring, særlig på hoveddelen og i overgang mot tilbygget. Risiko for fuktinntrengning og skader i kjeller/underetasje vurderes å være til stede. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, og det anbefales oppfølging med ytterligere undersøkelser og vurdering av helhetlig utbedring.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Kommentar;

Grunnmur er fra byggeår. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befarung. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Deler av konstruksjonen er skjult BAK overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

1 TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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



1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 26 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

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

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsdagspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Radon;

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 27 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Innvendige trapper;
Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler. Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

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

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 30 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	85		10	95	29
Underetasje	77	14		91	
SUM	162	14	10		29
SUM BRA	186				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA		23			

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 31 av 37

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Sverre Andreas Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	57		0	1087.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glennveien 28

Hjemmelshaver

Knutsen Sverre Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde for familier. Plasseringen gir lite støy og skjermede omgivelser rundt eiendommen. Fra boligen er det kort og trygg avstand til Benterud barnehage og skole, buss, butikker, samt kun 10 minutters gangavstand til oppgraderte Triaden. Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter eller Lørenskog storsenter Triaden - senter med godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. Fra boligen bruker du ca. 15 minutter å gå ned til Triaden. Dersom du ikke finner det du trenger på disse sentrene, ligger Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter ca. 10 minutters kjøring unna. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 6-7 minutters kjøretur unna. Ekspressbuss mot Oslo stopper i Gamleveien, 5-6 min gange fra huset. Det er også nyere bussterminal på Solheim.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning og plen.

Glennveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	20.01.2025	Plan og fasader	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	16.09.2025	Ferdigattest påbygg	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	20.02.2025	El-kontroll. Sikringsskap; bytte av 2 sikringer.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	31.05.2017	Div el.arbeider i kjøkken, stue, bad og i sikringsskapet.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	03.09.2016	Levering og montering av ildsted i 1.etasje.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	25.08.2025	Baderom; Byttet termostat	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	24.02.2022	Byttet 3 downlights i baderom	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	08.02.2022	Byttet benkearmatur på kjøkken og montert lysbryter	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	21.06.2022	Montere el-bil lader+ ny kurs i sikringsskapet	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	10.09.2024	Demontering og remontering av snøfanger og takrenne.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	13.10.2024	Skifte av 3 vinduer i underetasjen.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	25.03.2024	Montering av varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
FDV	09.07.2015	Vaskerom underetasjen.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	28.06.2015	Oppussing av vaskerom	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	24.06.2015	Vaskerom u.etg; VK, nye brytere, tilkobling vvb	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	15.05.2020	Nytt åpent anlegg i soverom ved bad i 1.etg. Det er montert 4 x doble stikk, 1 lysbryter og 1 koblingsboks.	Gjennomgått	1	Nei

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	
2	26.04.2026	
3	28.04.2026	Endret fra naturlig avtrekk til mekanisk avtrekk på vaskerommet etter tilbakemelding på rapporten 28/4-2026(sms)

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 34 av 37

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 35 av 37

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 36 av 37

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LU3658>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Glenneveien 28, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 57
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 20000-1873

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 37 av 37

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Glenneveien 28, 1476 RASTA

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glenneveien 28	Glenneveien 28	

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?

Er typehus Fjogstad hus bygget i 1977/1978

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.

48 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Knutsen, Sverre Andreas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2002

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full oppgradering av hovedbad, inkl varmekabler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flis og foliespesialisten as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

1998

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt på takstein. Pakket inn pipe. Dette med bistand av min svoger og tomrremester jånn Stangnes.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

Side 2



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

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Skiftet takrenne og nedløp på østre tak.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 MNA Takservice, Nannestad

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

4.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
 2023

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

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Skiftet ut 3 vinduer i kjeller.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Snekker1 Andersen, lørenskog

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

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ikke relevant for denne boligen.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ikke fukt, men saltutslag i oppbevaringsrom og vaskerom.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**
 Spotter på bad, ellader i garasje, nytt armaturer på kjøkken

10.1.2 **Årstall**
 2022

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Skiftet sikringskap, varmematter i kjøkken og stue. Spotter i stue og kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Memo elektro

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

Rør

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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ikke feil internt, men måtte rense dusj i kjeller og vaskerom da kommunens ledning fikk en feil. Kloakk slo tilbake hos oss. Jeg tomte unna til dette ble rettet opp ut på kvelden. Ca 2017

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
 2010

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Fikk en lekkasje i vannrør i matbod. Rør ble skiftet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Strommen kjøkken og varme, dekket av Tryg vesta

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

Side 4

**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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2016

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Demontert gml vedovn, satt inn ny peisovn.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Henriksen peisforum, oslo

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2024

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet ut til ny varmepumpe i peisestue.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varmepumpeenergy, oslo

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Skjevheter og sprekker**

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen eller endringen**

Ikke feil, men Skiftet til peisovn. 2016

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadsplichtige 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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Nabotomten eies av Lasti, Stimabygg. Det er varslet bygging der, men vet ikke om planene er godkjente. Jeg har godkjent at de kan bore i fjellet for vann fra Glenneveien, ikke over bakke.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20653561

Egenerklæringskjema

Name: **Sverre Andreas Knutsen** Date: **2026-04-21**

Identification

 Sverre Andreas Knutsen



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

Egenerklæringskjema

Signed by:

Sverre Andreas Knutsen

21/04-2026
10:25:24

BankID OIDC
High

 Lørenskog kommune	Kommuneplankart	 UTM-32
	Eiendom: 99/57 Adresse: Glenneveien 28 Utskriftsdato: 21.04.2026 Målestokk: 1:2000	



©Norkart 2026

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

LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 99 Bnr.: 57 Adresse: Glenneveien 28

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

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



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

5. oktober 1979

JR/am

Herr Jørn Stangnes

2232 TOBØL

AD: GLENNEVEIEN 12, GNR 99 BNR 57. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 4.10.1979 foretatt inspeksjon av tilbygget terrasse på ovennevnte eiendom.
Kfr. byggemelding datert 11.5.1979.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Montere ventiler.
2. Montere dør og vindu.

Utvendig:

3. Montere trapp eller rekkverk der det er åpning i rekkverket.
4. Sørg for vanntett løsning på terrassegulvet og mot veggen.

Ovennevnte gjenstående arbeider må utføres straks.

F. Chr. Mohn

J. Rømcke

Gjenpart:

Herr Sverre Knutsen, Glenneveien 12, 1473 Skårer
Ligningssjefen i Lørenskog, 1472 Pjellhammar

8.mai 1978

NPH/aaa

Herr Nils Markussen,
Postboks 123,
2040 KLØFTA.

AD: GLENNEVEIEN 12, GNR. 99 BNR. 57. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 5.5.78 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.
Kfr. byggemelding datert 21.3.77.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Pusse vegger.
2. Finpusse gulv.
3. Montere ventiler.
4. Innpusse vinduer og ventiler.
5. Montere sanitærinnstallasjoner på wc.
6. Innkle vannledninger på vaskerom.

1.etg.:

7. Legge tepper i stue og soverom.

Loft:

8. Montere lufterledning for kloakk.

Utvendig:

9. Pusse grunnmur.
10. Montere ventilrister.
11. Innpusse vinduer og ventiler.
12. Foreta endel tilbakefylling til grunnmur.
13. Oppfylle terrasse.
14. Montere nedløp og utkastere på takrenner.
15. Planere og rydde tomten.
16. Montere husnummerskilt.
17. Beise fasader.
18. Opparbeide adkomstvei.

-forts.-

-2-

Arbeidene under punkt 7,8,16 og 18 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 5.5.78.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.
Brukstillatelsen gjelder ikke garasje.

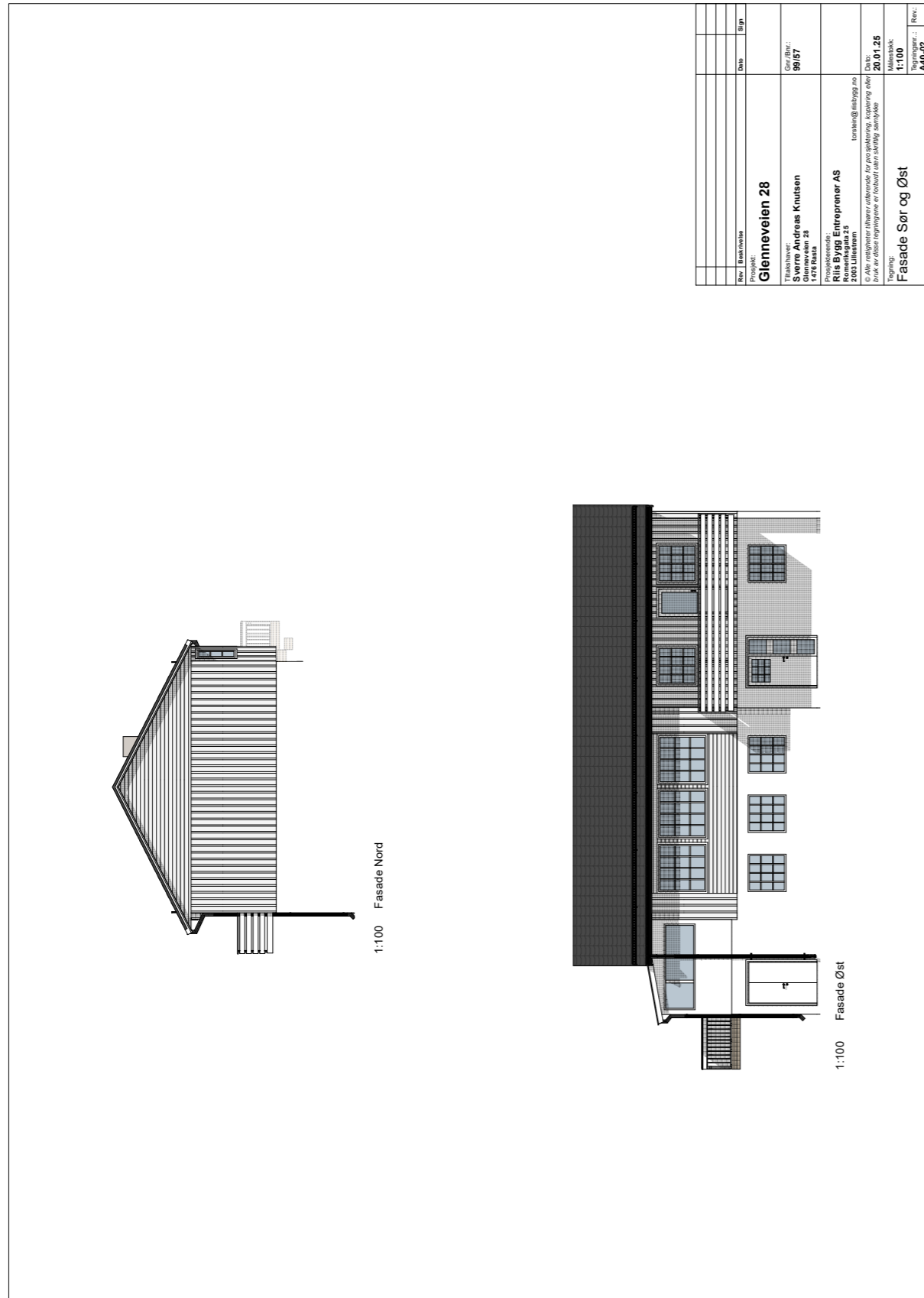
Byggearbeidene er registrert igangsatt oktober 1977.

F. Chr. Mohn

 N.P. Helgerød

Gjenpart:

Herr Sverre Knutsen, Vallerudveien 2, 1473 Skårer.
Brannvesenet, h e r.
Rørleggerkontrollen, h e r.
Renovasjonsvesenet, h e r.
Ligningssjefen i Lørenskog, Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.
Herr Jånn Stangnes, 2232 Tobøl.



Rev.	Blått/Grønt	Dato	Byg
Prosjekt:	Glennelveien 28		
Byggherrens navn:	Sverre Andreas Knutsen		
Byggherrens adresse:	Glennelveien 28 1781 Bævre		
Byggherrens telefon:	Rita Bygg Entreprenør AS		
Byggherrens e-post:	rita@ritabygg.no		
Byggherrens faks:	© Alle rettigheter forbeholdt for personlige bruk og bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Dato:	20.01.23	Skala:	1:100
Malenummer:	1:100	Revizjon:	A40.02
Tegning:	Fasade Sør og Øst		



Attestert kopi av dok.nr. 2023/137645/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 12:53

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Lasti AS	
Adresse: Vipevegen 16	
Postnummer: 2008	Poststed: Fjerdingby
Fødselsnr./Org.nr. 928550419	Ref.nr.

Pipe for tinglysningstamnet

Doknr.: 137645 Tinglyst: 07.02.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sverre Andreas Knutsen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 200854

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3029	Kommunenavn Lørenskog	Gnr. 99	Bnr. 57	Fnr. 	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 3029	Kommunenavn Lørenskog	Gnr. 99	Bnr. 267	Fnr.

B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 02.02.23	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------------------	---

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

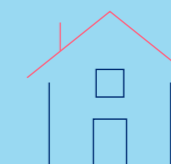
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Glennveien 28, 1476 RASTA. Gnr. 99, bnr. 57, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260077
Mægler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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