

PROAKTIV

Pen enebolig med utsikt,
solrike uteplasser &

carport m/□EL 3 soverom, 2 stuer & 2 bad/wc |
Veletablert nabolag

KREMLEVEIEN 81



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

VALLERUDBAKKEN | RASTA

Pen enebolig med utsikt,
solrike uteplasser & carport
m/EL | 3 sov, 2 stuer & 2
bad/wc | Tilbaketrukket og
barnevennlig



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kremleveien 81, 1476 RASTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 99, bnr. 593, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 6.400.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 218.297,-

Totalpris: 6.636.953,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 5/4

BRA: 137 m²

BRA-i: 137 m²

Garasje/Parkering: Carport m/lader og 1 biloppstillingsplass i oppkjørselen.

Tomt: 10057.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.259,-

Felleskostnader inkl.: Herav:
Vedlikeholdsfond: kr 150,00
Kabel-tv: kr 290,00
Felleskostnader: kr 5 815,00

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
34	40	44	51
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
109			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

KREMLEVEIEN 81

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Pen enebolig med utsikt, solrike uteplasser & carport m/EL
| 3 sov, 2 stuer & 2 bad/wc | Tilbaketrukket og barnevennlig

Velkommen til Kremleveien 81!

Innholdsrik og familievennlig bolig over tre plan i populære Vallerudbakken btl. Boligen har en funksjonell planløsning som enkelt kan tilpasses den enkeltes families behov og ønsker.

Hovedetasjen har en lys og romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet med ildsted og varmepumpe, samt utgang til en stor terrasse med flott utsikt. Underetasjen inneholder bad, eget vaskerom og 2 soverom. Toppetasjen er godkjent innredet med soverom og stue. I tillegg har boligen terrasse ved inngangspartiet, hageareal mot skogen, carport og p-plass.

Her bor du i et veletablert og barnevennlig område med inngangen til marka kun 200 meter unna, gode bussforbindelser, kort gange til skoler/barnehager og øvrige servicetilbud. Tilbaketrukket, men samtidig nær daglige fasiliteter!

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!



VALLERUDBAKKEN | RASTA

Kommune: Lørenskog / Område: VALLERUDBAKKEN | 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

Vallerudtoppen er et etablert og familievennlig boligområde i Lørenskog kommune, kun 20 minutter fra Oslo. Korte avstander til turopplevelser i marka, buss med hyppige avganger, skoler/barnehager og alt annet du har behov for i hverdagen som matbutikker, kjøpesenter og fritidsaktiviteter. Vallerudbakken består i all hovedsak av rekkehus, eneboliger og tomannsboliger organisert i forskjellige borettslag og boligtn. Dette gir gode oppvekstvilkår for barnefamilien med mange lekekamerater, lekeplasser og begrenset med biltrafikk.

Turopplevelser i marka:
Kremleveien har naturen i umiddelbar nærhet med kun 200 meter til markagrensen! Turmulighetene starter rett utenfor med opplyst akebakke for barna og skiløyper. For øyeblikket går skiløypene milevis innover i både Østmarka og Oslomarka. En populær trasé går i lysløypa fra Benterud til Mariholtet. Fine



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Vallerudtoppen Linje 115E, 310, 315	7 min 0.5 km
🚶	Lørenskog stasjon Linje L1	12 min 5.1 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.4 km
✈️	Oslo Gardermoen	34 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Triaden PostNord	15 min 1.2 km
Meny Triaden	15 min

VARER/TJENESTER

🏪 Triaden Lørenskog Storsenter	14 min
🏪 Triaden Apotek	14 min

SPORT

⚽ Vallerud Ballspill	3 min 0.2 km
⚽ Vallerudtoppen nærmiljøanlegg Ballspill	8 min 0.6 km
🏊 Sporty 60+	14 min
🏊 SATS Triaden	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog kommune Benterud Skol...	12 min
🚗 Lørenskog kommune Berger barneha...	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



turopplevelser for hele familien, året rundt.

Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøkstjøs, stall og gårdscafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om

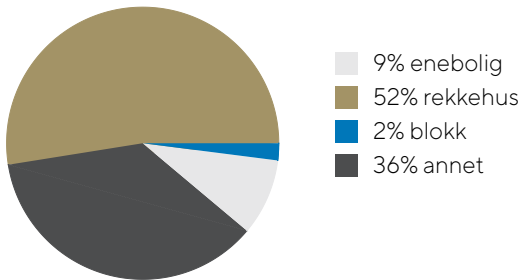
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøkgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

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 som gir deg muligheten til å trene hele kroppen helt gratis. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området; SATS, Condis eller Fresh Fitness.

Shopping/dagligvarehandel:
Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny Triaden eller Coop Extra Triaden.
Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

BOLIGMASSE



Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus – kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Offentlig kommunikasjon:
Bussholdeplass ca. 7 minutters gange fra boligen med hyppige avganger mot Oslo/Lillestrøm i rushtiden på morgenen og ettermiddagen. Reisetiden til Oslo er på kun 25 minutter. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 6-7 minutters kjøretur unna.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både

SKOLER

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	9 min 0.7 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	8 min 3.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	10 min 4 km
Mailand videregående skole 900 elever	10 min 4.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 6.1 km

BARNEHAGER

Idavollen Steinerbarnehage (0-5 år) 47 barn	9 min 0.7 km
Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 0.9 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 36 barn	11 min 0.9 km

sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Skoler og barnehager:
For familier med barn i grunnskolealder så er det trygg gangavstand til både Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.), Benterud (1-7 kl.) og Rasta barneskole. På Vallerud tilhører man i utgangspunktet Benterud.

Flere barnehager innen kort gangavstand, bl.a. Idavollen Steinerbarnehage, Vallerud og Drømmehagen/Vallerud musikkbarnehage. Løkenåsen ungdomsskole stod ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna eller ca. 20 minutters gange fra boligen. Mailand og Lørenskog vgs. tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media.



Bebyggelse

Vallerudbakken består i all hovedsak av rekkehus, eneboliger og tomannsboliger organisert i forskjellige borettslag og boligtn.

Adkomst

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

VELKOMMEN INN









FRA STUEN/KJØKKEN ER
DET DIREKTE UTGANG TIL
EN ROMSLIG TERRASSE
PÅ CA. 16 KVM.



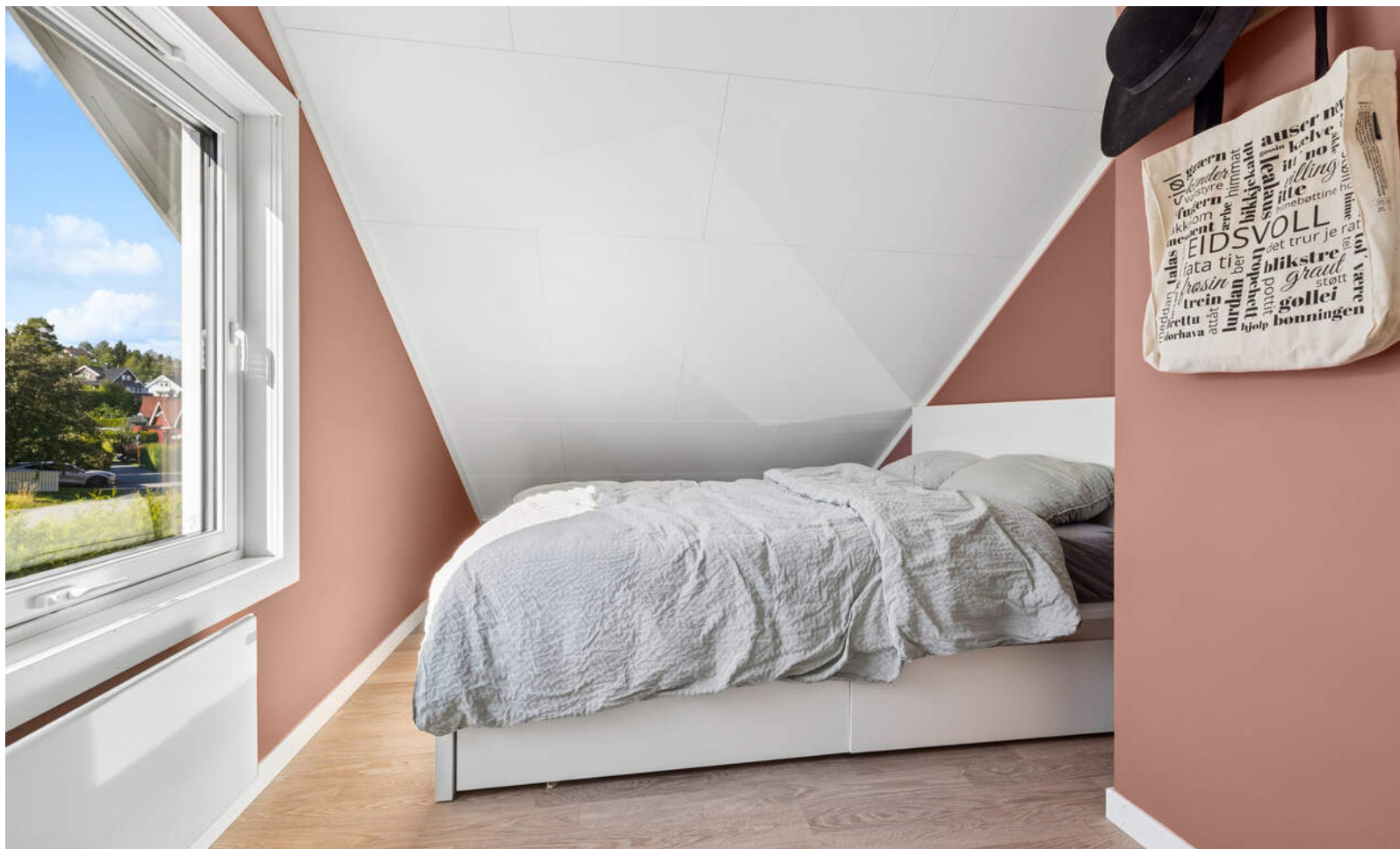


TO SOVEROM I U.ETASJEN

Boligen har inntil 4 soverom ved behov. Innredet i dag med 2 soverom i u.etasjen og soverom og stue i loftsetasjen.







I ØVRE ETASJE FINNER
MAN EN EKSTRA STUE OG
SOVEROM.

INNGANGSPARTI

Ved inngangspartiet er det en romslig terrasse på ca. 22 kvm, som gir boligen et hyggelig uterom.







PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over tre plan:
Underetasje: Hall m/trapp, 2 soverom, bad/wc, vaskerom
1.Etasje: Entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken, hall m/trapp
2.Etasje: Stue m/trapp, soverom

Terrasse med utgang fra stue/kjøkken i 1.etasje.
Terrasse med tilknytning til inngangspartiet.

Carport og 1 biloppstillingsplass i oppkjørselen.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

1. etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

2. etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 38 kvm

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

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH): Loft: 13kvm.

Standard

Boligen fremstår som en pen og innholdsrik familiebolig over tre plan, med lyse oppholdsrom, gode romstørrelser og flere uteplasser. Planløsningen gir et godt skille mellom oppholdsarealer og private soner, samtidig som boligen byr på fleksible rom som kan tilpasses ulike behov.

Gjennomgang av alle etasjene:

1.ETASJE

Entré

Boligen ønsker velkommen med en praktisk, stor entré med god plass til familiens yttertøy, barnevogn etc. Videre adkomst til hovedetasjens øvrige rom og trappeløp mellom etasjene. Ved inngangspartiet er det en romslig terrasse på ca. 22 kvm uten innsyn.

Stue

Lys og romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fin kontakt med uteområdene. Stuen har både ildsted og varmepumpe som tilfører etasjen god varme på kalde dager.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 16 kvm. Terrassen har god plass til både spisegruppe, sittemøbler og grill, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Herfra er det et åpent og grønt utsyn over nærområdet.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i en egen, naturlig skjermet krok, samtidig som det har åpen forbindelse mot stuen. Dette gir en sosial løsning, samtidig som kjøkkensonen oppleves tydelig avgrenset fra oppholdsarealet. Kjøkkenet har glatte, lyse fronter og mørk laminatbenkeplate, med godt med skap- og benkeplass. Store vindusflater ved arbeidsbenken sørger for godt dagslys og utsyn. Det er fliser mellom benk og overskap, oppvaskkum i stål, opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Toalettrom

Praktisk toalettrom med flislagte gulv og vegger samt smartpanel i himlingen. Rommet er innredet med servantinnredning og veggmontert toalett.

2.ETASJE

Stue

I øvre etasje finner man en ekstra stue på ca. 21 kvm. Dette er et verdifullt ekstra oppholdsrom som kan innredes som TV-stue, ungdomsstue, lekerom eller en mer tilbaketrukket lounge. Har du behov for 4 soverom kan dette rommet selvsagt benyttes.

Soverom

Etasjen har også et soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Etasjens utforming gjør den godt egnet som en egen avdeling for eksempelvis ungdom eller foreldrene.

UNDERETASJE

Soverom

Underetasjen har to romslige soverom på henholdsvis ca. 11 og 18 kvm. Det største rommet byr på svært gode møbleringsmuligheter. Ett av soverommene har garderobeskap langs hele den ene vegg og direkte utgang til hagen, noe som gir både gode oppbevaringsmuligheter og enkel kontakt med uteområdet. Det andre soverommet har god plass til seng og tilhørende møblement. Rommet er fleksibelt og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller lekerom.

Bad/wc

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er innredet med mørk servantinnredning, dusjnisje med innfellbare glassdører, toalett og ventil i himlingen tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Vaskerom

Separat og praktisk vaskerom med flislagt gulv og sokkelflis, malte vegger og himlingsplater. Rommet har lys innredning og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming

Varmepumpe og ildsted i stuen i 1.etasje

Energimerke

Rød D

Info energiklasse

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

Modernisering og påkostninger

2021:

Varmepumpe montert.

2022:

Boligen utvendig malt i regi av borettslaget.

Reguleringsbryter for Villavent byttet.

Termostat i gang byttet.

To utelamper med kurs montert.

Stikkontakt og kurs til varmepumpe montert.

2026:

Utekran og deler i vannfordelingsskap byttet i forbindelse med vannlekkasje.

Gips under trappen byttet etter vannlekkasje.

Gulv i gang i underetasjen og på barnerom byttet etter vannlekkasje.

Tak og lysarmatur på vaskerom byttet.

Parkering

Carport m/lader og 1 biloppstillingsplass i oppkjørselen.

Tomtestørrelse

10 057 m²

Beskrivelse av tomt

Boligen ligger på en felles eiet tomt, pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og variert beplantning. Området har asfalterte gangveier, parkeringsarealer og garasjeanlegg, samt opparbeidet areal for lek og ballspill.

Boligen har flere fine utearealer. Ved inngangspartiet er det en romslig, skjermet terrasse med god plass til sittegruppe. Fra stue/kjøkken er det utgang til en stor terrasse med plass til både spisegruppe, grill og loungemøbler. Terrassen vender mot grønne omgivelser og byr på et flott og åpent utsyn. Begge terrassene har markise som gir mulighet for behagelig solskjerming på varme og solrike dager.

I underetasjen er det direkte utgang fra ett av soverommene til et grønt uteareal under terrassen, som gir ytterligere kontakt med hagen og nærområdet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 21 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Manglende mulighet for ventilering (verken mekanisk eller naturlig) fra toalettrom utløser TG 3 etter NS 3600.

Boligen har fått følgende TG2:

-Utvendig > Takteking: Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. På taket over caporten er det vannansamling på del mot takrenne. En liten oppkant ved takfoten, gjør at vannet blir liggende igjen på taket i dette området.
- Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag: Takrennene inneholder mye mose og løse partikler fra taktekkingen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonene er utført som en lukkede taksperrekonstruksjoner. Konstruksjonenens oppbygning og eventuell lufting er skjult og kan derfor ikke kontrolleres visuelt. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan konstruksjonen er utført.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur ved inngangspartiet. På deler av fasaden, spesielt ved underetasjen i nordøstlig retning, er bordkledningen avsluttet for nært
terreng. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Hulltaking i vegg mot terreng viser at det er benyttet innvendig isolering med dampsperre på kald side (mot yttervegg), og at det ikke er utvendig isolasjon. Dette er i strid med anbefalingene i SINTEF-anvisning 523.111, som anbefaler minst 50 % av isolasjonen plassert utvendig for å sikre tørre og stabile forhold. Konstruksjonen har dermed redusert uttørkingsevne og økt fare for fuktansamling. Fuktmålingene (RH xxx % ved xxxx °C) og følbare fukt tyder på redusert uttørking, trolig på grunn av fukttransport fra grunnen og hindret uttørking mot innside. Feil plassering av dampsperre kan bidra til å holde fuktigheten inne i konstruksjonen. Det er ikke observert råte, men fuktinnholdet vurderes som forhøyet og over kritisk nivå for langtidsstabilitet i trematerialer (ref. fuktgrense for råteutvikling).
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Det er registrert irr på kaldtvannstokken i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Innsiden av skapets har tydelige vannskjolder/rustflekker, noe som indikerer at det har vært lekkasje eller kondens over tid. Det er ikke registrert aktiv lekkasje på befaringsstidspunktet, men forholdet vurderes som et avvik fra forventet stand. Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann. Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Det er påvist begrenset avrenning fra servanter ved samtidig tapping i utstyr. Dette kan skyldes tetthet/manglende rens av avløpsrørene
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Avtrekksanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er i tillegg registrert avvik i form av at det ikke trekker fra badet.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering: Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet

er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fuksikring som er utført i henhold til: standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne i form av spalte/åpning mellom flislagt kasse og gulv.
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
-Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling: Eier opplyser om tidvis svarte flekker/misfarging i himlingen over dusjen og på overflater i dusjonen. Flekkene er vasket bort og var ikke synlige ved befaringen. Forholdet kan ha sammenheng med høy fuktbelastning og mangelfull ventilasjon i rommet. (se punktet ventilasjon)
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk ved behov. Svertesopp (eller svartmugg) i fugene i dusjen er en vanlig form for muggsoppvekst som trives i fuktige miljøer. Dette gir svarte flekker eller prikker i sementbaserte fuger eller på silikonfuger. Soppen vokser når det er vedvarende fuktighet, gjerne kombinert med såperester, dårlig ventilasjon og små sprekker i fugemassen som trekker til seg vann.
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er originalt sluk i dusjonen. Tilkoblingen mellom sluk og membran/tettesjikt er ikke synlig og kan ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan membran/tettesjikt er utført eller tilkoblet sluket. Våtrommet er opplyst å være utført som egeninnsats av tidligere eier. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Membran/tettesjikt er ikke synlig ved sluk eller andre steder hvor utførelsen kan kontrolleres. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Anlegget ble satt på maks på reguleringsbryteren på loftet og papirtest utført. Papiret ble ikke hengende fast i ventilen. Dette vitner om nedsatt funksjon.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv: Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket. Det er målt tilnærmet samme høyde ved sluket som ved ytterkanter av gulvet og terskelen. Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis vil renne mot sluket. Eier opplyser i tillegg at vann ved tidligere hendelser har rent mot

varmtvannsberederen i motsatt ende av rommet. Eventuelt motfall i dette området er ikke målt. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generelt om boligen:

Innvendig:

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har panelplater og himlingsplater.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom undertasjen, 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen. Elementpipe og ildsted i stuen i 1.etasje. Sotluke på soverommet i underetasjen. Gulvet er oppbygd med plater og laminat. Veggene er innvendig utførede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Innvendig er det malt tretrapp mellom etasjene. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Utvendig:

Taket er tekket med betongtakstein og pappbelegg over carport og inngangspartiet. Det er besikttet fra taket over carporten og takstigen på hovedtaket. Skorstein i lettbetong kledd med beslag over tak. Adkomst via takstige.

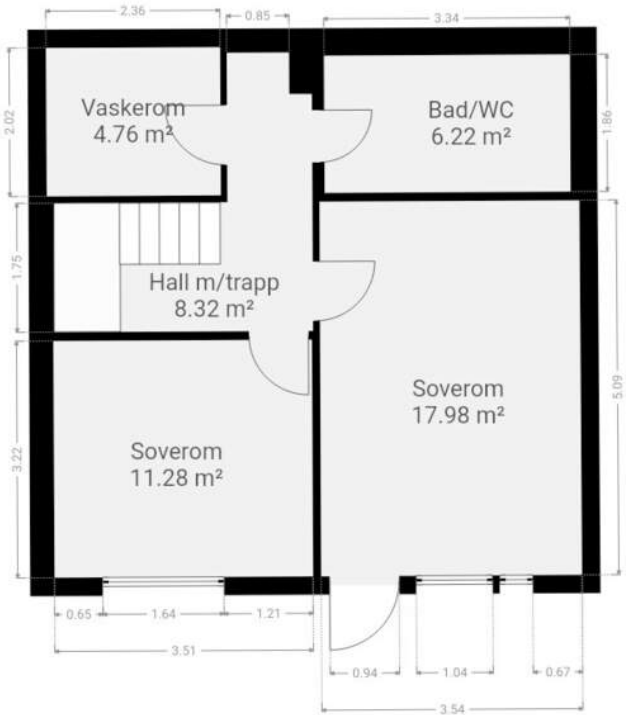
Takrenner, beslag og nedløp i stål.

Det er ikke montert snøfangere eller gjort lignende tiltak mot snøras. Taket har ca 34 graders vinkel. Taket er saltak med sperrekonstruksjon og en flattakskonstruksjon over inngangspartiet. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduene er malte med 2 og 3-lags glass. Utvendig aluminiumslist. Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass. Terrassedørene er av treverk med 2-lags glass. Det er terrasse i trevirke på understøttet konstruksjon.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

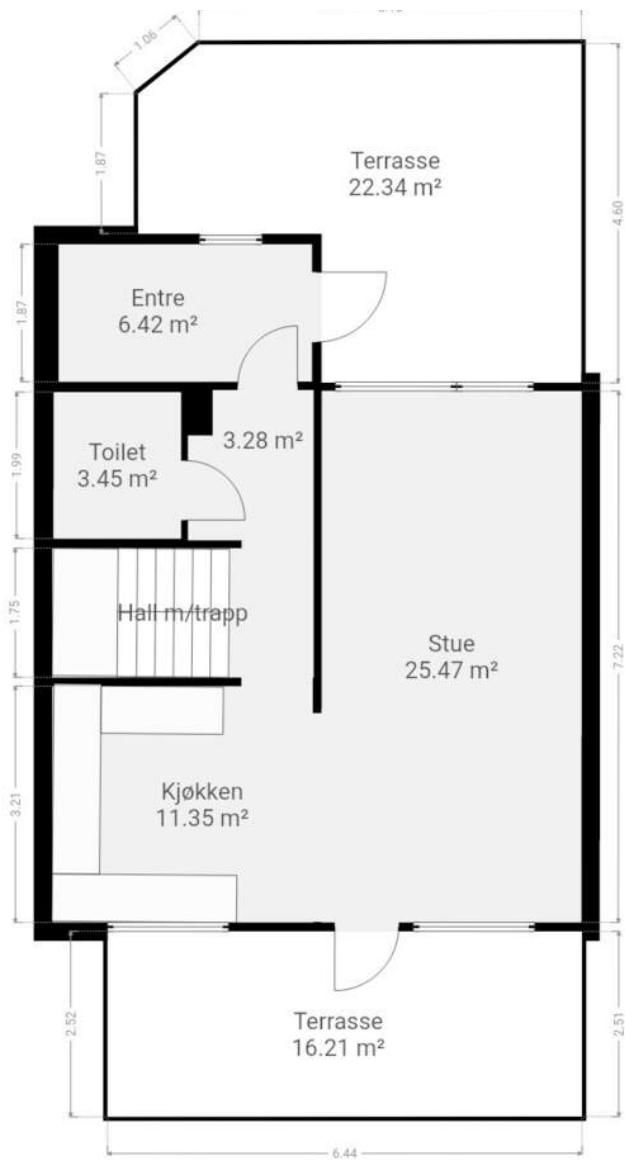
Underetasje



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.

PLANTEGNINGER

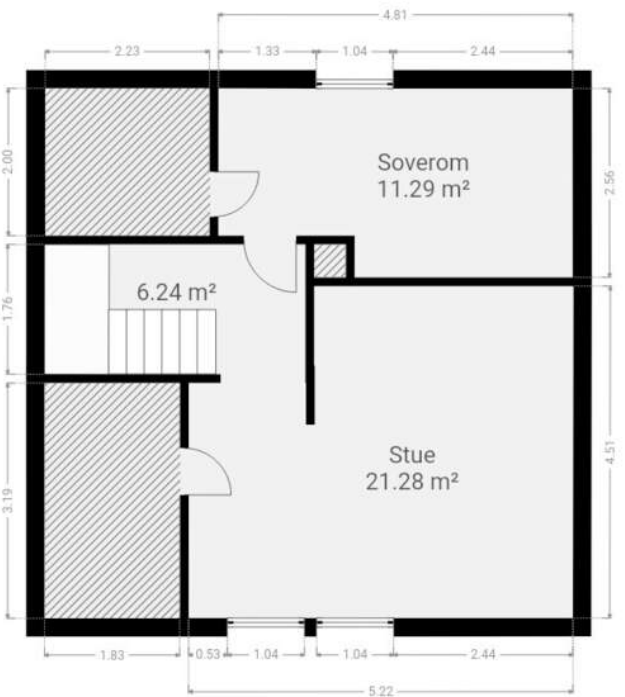
1.etasje



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

PLANTEGNINGER

2.etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

10 057 m²

Beskrivelse av tomt

Boligen ligger på en felles eiet tomt, pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og variert beplantning. Området har asfalterte gangveier, parkeringsarealer og garasjeanlegg, samt opparbeidet areal for lek og ballspill.

Boligen har flere fine utearealer. Ved inngangspartiet er det en romslig, skjermet terrasse med god plass til sittegruppe. Fra stue/kjøkken er det utgang til en stor terrasse med plass til både spisegruppe, grill og loungemøbler. Terrassen vender mot grønne omgivelser og byr på et flott og åpent utsyn. Begge terrassene har markise som gir mulighet for behagelig solskjerming på varme og solrike dager.

I underetasjen er det direkte utgang fra ett av soverommene til et grønt uteareal under terrassen, som gir ytterligere kontakt med hagen og nærområdet.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Forkjøpsrett

Om sameiet

VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap ikke OBOS – eier byggene. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Boligselskapets hjemmeside: <https://vibbo.no/vallerudbakken>
Kontaktinfo styret: vallerudbakken@styrerommet.no

Felleskostnader pr. mnd

6.259,-

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Vedlikeholdsfond: kr 150,00

Kabel-tv: kr 290,00

Felleskostnader: kr 5 815,00

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Andel fellesgjeld

218.297,- per fredag, 21. august 2026

Andel fellesformue

19.791,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 6 236 345,-
Driftsutgifter til sammen kr. -5 809 658,-
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. -319 700,-
Disponible midler pr 31.12.25 kr. 1 501 321,-

Styreleder opplyser pr telefon at det ikke foreligger planer i borettslaget i 2026/2027. Det er nylig gjennomført skifte av vinduer og dører i hele borettslaget. Felleskostnadene justeres årlig iht KPI.
Felleskostnadene ble siste justert opp i mai 2026 med kr. 200,-

Vedlikehold og rehabilitering – Ivaretagelse av borettslagets boliger:
Utvendig vedlikehold av borettslagets boliger – Prioriteringer for 2025
Det har kun vært nødvendig vedlikehold på boligene i løpet av 2025.

Langsiktige planer og vedlikeholdsstrategier
Taket: Etter inspeksjonene har vi fått tilbakemeldinger på at undertaket under takstein bør overvåkes fremover. Dersom det tørker ut, kan det føre til omfattende skader under ugunstige værforhold. Selv om lekkasjer rundt pipebeslag har blitt utbedret på noen boliger, mener vi at dette ikke skyldes undertaket. Likevel planlegger vi en takrehabilitering i løpet av de neste 10 årene, samtidig som vi håndterer eventuelle akutte behov fortløpende for å holde kostnadene nede.

Ytterdører: Skiftet i 2026 i hele borettslaget.

Historisk vedlikehold og rehabilitering av borettslagets fasader:
Vedlikehold av fasader og ytterkledning:
• Utskiftning av bordkledning på deler av husene i forbindelse med maling:•År: 2005, 2006, 2011, 2012, 2013, 2015, 2019, 2020, 2021, 2022.
• Utskifting av hele gavlvegger med ny vindtetting:
Rimsoppfaret 16: Utført i 2012. Rimsoppfaret 12, 20 og 32: Utført i 2014.

Vedlikehold av ytterdører:
• Utskiftning av ytterdører: Utført i 2006.
• Utbedring av ytterdører: Utført i 2010 og 2011.
• Justering og isolering: Gjennomført i 2008.
Tak og piper:
• Membran/plasttetting under mønepanne: Utført i 2008.
• Metallbeslag på piper: Montert på samtlige piper i 2007, og to piper fikk nye beslag i 2014.
Carporter:
• Taktekking av carporter i Kremleveien: Første gang utført i 2012 på enkelte carporter og vedlikeholdes jevnlig etter behov.

Vinduer og belysning:

Kjerneinformasjon

• Omramming av samtlige vinduer: Utført mellom 2014–2016, med annet nødvendig ytre vedlikehold av husene samtidig.
• Utskifting av vinduer og verandadører: Gjennomført i 2023.
• Overgang til LED-belysning i lyktestolper: Fullført i 2022.

Rensing og planer:
• Rensing av avløpsrør:•Gjennomført i 2022.
• Utarbeidelse av vedlikeholdsplan ("Vedlikeholdsnøkkelen"):•Opprettet i 2019.
Fornylse av boligfasader – Plan for maling og vedlikehold
Historiske malerunder:
Borettslaget har lang erfaring med vedlikehold av fasadene, og bygningene har blitt beiset eller malt jevnlig for å opprettholde kvalitet og utseende. Her er oversikten over tidligere malerunder:
• 1991, 1995, 2000–2001, 2005–2006, 2011, 2012, 2014, 2019–2023

Tilleggsinformasjon:
For detaljer om anlegget og praktisk informasjon om lading, kan beboere besøke Vibbo:
<https://vibbo.no/vallerudbakken>.
For mer informasjon se årsmøte.

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

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

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Ingen meldte seg.

Styregodkjennelse

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

andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er tillatt etter søknad til styret å anskaffe hund. Det er tillatt med utekatt i borettslaget

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer90947934

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

1.620.678,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.482.712,- for 2024

Info eiendomsssskatt

4438,-/år i 2026. Innkreving via felleskostnadene i juni og september.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

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

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

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208724274
Restsaldo: 218 297,50
Kapitalkostnader: 1 323,09
IN-avtale: Nei

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest, datert 20.03.2014.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Bygningen har tidligere vært benyttet som barnehage, og enkelte rom er derfor angitt med rombetegnelser knyttet til tidligere bruk. Bygningen er senere godkjent omgjort til enebolig.

Dagens planløsning vurderes i hovedsak å være i samsvar med fremlagte tegninger og godkjent bruk.

Terrassen med adkomst fra stuen er større enn det som fremgår av godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at utvidelsen er byggesaksbehandlet eller godkjent. Det bør undersøkes med Lørenskog kommune om utvidelsen av terrassen er søknadspliktig og om nødvendig godkjenning foreligger. Dersom tiltaket ikke er godkjent, kan det bli nødvendig å søke om dette i ettertid.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 20. mars 2014

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/99/593:
05.02.1991 - Dokumentnr: 1594 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning, spillvann- og overvannsledning
rettighetsh. Lørenskog.komm. Best. om beplantning, ettersyn

og erstatning m.m. Kan ikke avlyses uten samt.fra kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1995 - Dokumentnr: 2599 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1995 - Dokumentnr: 6625 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:607
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:632 Snr:1 -11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:636 -638
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:639 Snr:1 -14
Bestemmelse om bruksrett til kvartalslekeplass
Bestemmelse om bruksrett til adkomstveier
Bestemmelse om bruksrett til 11 garasjeplasser i P-hus samt 16 biloppstillingsplasser
Flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1989 - Dokumentnr: 6045 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:1

16.04.1991 - Dokumentnr: 4825 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:607

27.11.1992 - Dokumentnr: 14402 - Målebrev

17.02.1997 - Dokumentnr: 2095 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 159410 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:99 Bnr:593

01.01.2024 - Dokumentnr: 176878 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:99 Bnr:593

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Merk at det er montert vannmåler i boligen fra da den ble benyttet som barnehage. Dette har ingen betydning for eier

da kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Vannmåler leses av 1 gang pr år og oversendes styret.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Dato siste feiing av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS: 27.01.2021
Dato siste tilsyn: 26.09.2024 – med følgende anmerkning: Ikke brukt ildsted på ca. 3 år, kommer ikke til å bruke det de neste 2 årene. Skap på soverom foran sotluke må fjernes før fyringsanlegget tas i bruk.

Grunnboksdato

Torsdag, 3. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 400 000,00 (Prisantydning)

218 297,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

6 618 297,00 (Kontraktsum totalt)

218 297,00 (Andel av fellesgjeld)

6 618 297,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

6 628 053,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 636 953,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

Eier

Erik Fjukstad Lervik
Lise Opheim Myrseth

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 000 (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 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk.) 2500,- (2 GRATIS) kr 0,00. Sum faste vederlag kr. 53 340.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 4 660,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 24 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 40 430.

Totale kostnader kr. 93 770.

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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
4.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Kremleveien 81, 1476 RASTA

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 99, bnr. 593

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 Rapportdato: 04.09.2026 Oppdragsnr.: 20000-1944 Eiendomsverdi ref nr: RZ1991

Autorisert foretak: Verdicto AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 3 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 4 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget oppført i 1990 og er med det 36 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Boligen med innvendige overflater, bad og kjøkken fremstår i normalt god stand, men med enkelte forhold kommentert under de aktuelle bygningsdelene. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Kjedehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG

Taket er tekkt med betongtakstein og pappbelegg over carport og inngangspartiet. Det er besiktiget fra taket over carporten og takstigen på hovedtaket.

Skorstein i lettbetong kledd med beslag over tak. Adkomst via takstige.

Takrenner, beslag og nedløp i stål.

Det er ikke montert snøfangere eller gjort lignende tiltak mot snøras. Taket har ca 34 graders vinkel.

Taket er saltak med sperrekonstruksjon og en flattakskonstruksjon over inngangspartiet.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det stilles spørsmål om lufting og musebånd ved utførelse av rapport. Fordi det er en dryppnese med beslag montert mellom panel og grunnmur på store deler av fasadene, er dette umulig å vurdere. Det er registrert luftespalte mellom kledning og konstruksjon på fasaden i østlig retning. Vurdering av konstruksjon og fasade, med tilstandsgrad, er derfor basert på synlige forhold.

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

Vinduene er malte med 2 og 3-lags glass. Utvendig aluminiumslist.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Terrassedørene er av treverk med 2-lags glass.

Det er terrasse i trevirke på understøttet konstruksjon. Adkomst fra stuen.

Det er terrasseplattning i trevirke på terreng som ligger inntil boligen. Ukjent fundament.

Utvendig tretrapp

INN VENDIG

Gulvet er belagt med laminat og flis.

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

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har panelplater og himlingsplater.

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

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

Kommentar;

Loftetasje;
Lasere ble plassert på gulvet på soverommet og stuen 2. etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 20 mm(målt gjennom rommet-Soverom). Dette er innenfor toleranser for NS 3600.

1.etasje;
Lasere ble plassert på gulvet på kjøkkenet og stuen 1. etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 5 mm. Dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Underetasje;
Lasere ble plassert på gulvet på begge soverommene i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 15 mm(målt gjennom rommet- Største Soverom). Dette er innenfor toleranser for NS 3600.

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

Elementpipe og ildsted i stuen i 1.etasje. Sotluke på soverommet i underetasjen.

Gulvet er oppbygd med plater og laminat. Veggene er innvendig utførede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Innvendig er det malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Bygningen er visuelt undersøkt med hensyn til synlige tegn på skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Skjulte konstruksjoner er ikke

[Gå til side](#)

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 5 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

VÅTROM

Våtrom › Underetasje › Bad/wc;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

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

Våtrommet er opplyst å være fra perioden 2012–2014 og utført som egeninnsats av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TGO etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller oppbygging av tettesjikt. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaring.

Gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det er ca 10 mm fra ytterpunktene lokalt i dusjsonen til topp slukrist på ca 10 mm.

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved døråpningen inn til rommet, uten å påvise unormale forhold.

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.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom;
Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og himlingsplater.
Slett lys innredning. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i hjørnet mot veggen ved trappen.

Våtrommet er opplyst å være fra perioden 2012–2014 og utført som egeninnsats av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TGO etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller oppbygging av tettesjikt. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaring.

Gulvet er flatt, uten fall mot sluk.

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 mm.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking under trappen i retning vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med utkast til ukjent sted.

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

SPECIALROM

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Smartpanel i himlingen. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sistene i flislagt kasse. Ingen ventilasjon fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system med fordelingskap utenfor badet i underetasjen. Vanninntak og vannmåler i eget skap under fordelingsskapet. Stoppekran i skapet.

De innvendige avløpsrørene er av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i boden. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Avtrekksmotor i kneloftet med regulering ved styringspanel i 2.etasje for avtrekk fra vaskerom og bad/wc.

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

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

Røykvarslere(3 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikringen er ukjent, og fra årstall er oppgitt til 1990.

Grunnmuren er av betong.

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. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 6 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Bygningen har tidligere vært benyttet som barnehage, og enkelte rom er derfor angitt med rombetegnelser knyttet til tidligere bruk. Bygningen er senere godkjent omgjort til enebolig.

Dagens planløsning vurderes i hovedsak å være i samsvar med fremlagte tegninger og godkjent bruk.

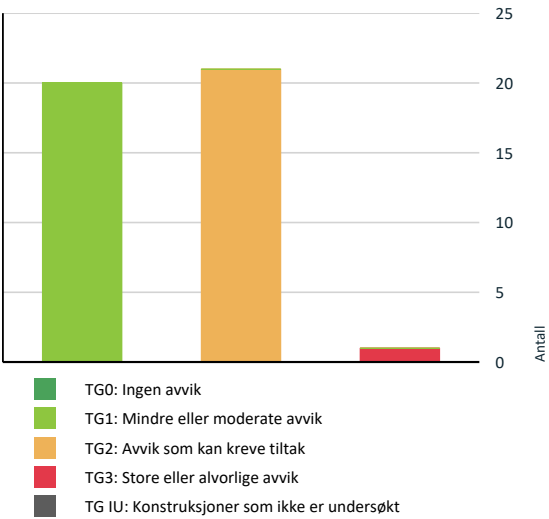
Terrassen med adkomst fra stuen er større enn det som fremgår av godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at utvidelsen er byggesaksbehandlet eller godkjent. Det bør undersøkes med Lørenskog kommune om utvidelsen av terrassen er søknadspliktig og om nødvendig godkjenning foreligger. Dersom tiltaket ikke er godkjent, kan det bli nødvendig å søke om dette i ettertid.

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

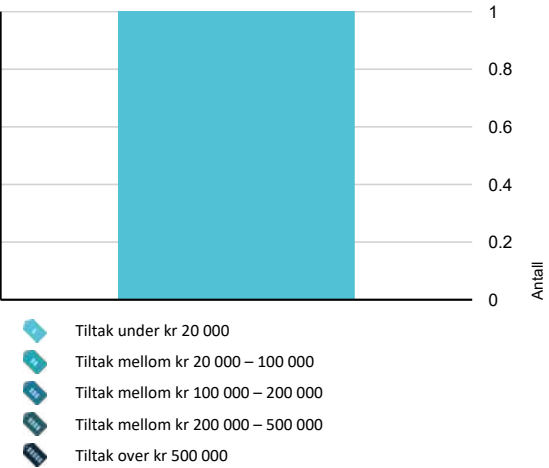
Sammendrag av boligens tilstand

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 og uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Manglende mulighet for ventilering (verken mekanisk eller naturlig) fra toalettrom utløser TG 3 etter NS 3600.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Taktekkning Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. På taket over caporten er det vannansamling på del mot takrenne. En liten oppkant ved takfoten, gjør at vannet blir liggende igjen på taket i dette området.	Gå til side
	Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag Takrennene inneholder mye mose og løse partikler fra taktekkingen.	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Takkonstruksjonene er utført som en lukkede taksperrekonstruksjoner. Konstruksjonenens oppbygning og eventuell lufting er skjult og kan derfor ikke kontrolleres visuelt. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan konstruksjonen er utført.	Gå til side
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur ved inngangspartiet På deler av fasaden, spesielt ved underetasjen i nord-østlig retning, er bordkledningen avsluttet for nært terrenget. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.	Gå til side
	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Hulltaking i vegg mot terreng viser at det er benyttet innvendig isolering med dampsperre på kald side (mot yttervegg), og at det ikke er utvendig isolasjon. Dette er i strid med anbefalingene i SINTEF-anvisning 523.111, som anbefaler minst 50 % av isolasjonen plassert utvendig for å sikre tørre og stabile forhold. Konstruksjonen har dermed redusert uttørkingsevne og økt fare for fuktansamling.

Fuktmålingene (RH xxx % ved xxxx °C) og følbar fukt tyder på redusert uttørking, trolig på grunn av fukttransport fra grunnen og hindret uttørking mot innside. Feil plassering av dampsperre kan bidra til å holde fuktigheten inne i konstruksjonen.

Det er ikke observert råte, men fuktinnholdet vurderes som forhøyet og over kritisk nivå for langtidsstabilitet i trematerialer (ref. fuktgrense for råteutvikling).

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Det er registrert irr på kaldtvannstokken i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Innsiden av skapets har tydelige vannskjolder/rustflekker, noe som indikerer at det har vært lekkasje eller kondens over tid. Det er ikke registrert aktiv lekkasje på befaringsstidspunktet, men forholdet vurderes som et avvik fra forventet stand.
Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.
Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Det er påvist begrenset avrenning fra servanter ved samtidig tapping i utstyr. Dette kan skyldes tetthet/manglende rens av avløpsrørene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avtrekkсанlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er i tillegg registrert avvik i form av at det ikke trekker fra badet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 9 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner i form av spalte/åpning mellom flislagt kasse og gulv.

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling

Eier opplyser om tidvis svarte flekker/misfarging i himlingen over dusjen og på overflater i dusjonen. Flekkene er vasket bort og var ikke synlige ved befaringen. Forholdet kan ha sammenheng med høy fuktbelastning og mangelfull ventilasjon i rommet. (se punktet ventilasjon)

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk ved behov.
Svertesopp (eller svartmugg) i fugene i dusjen er en vanlig form for muggsoppvekst som trives i fuktige miljøer. Dette gir svarte flekker eller prikker i sementbaserte fuger eller på silikonfuger. Soppen vokser når det er vedvarende fuktighet, gjerne kombinert med såperester, dårlig ventilasjon og små sprekker i fugemassen som trekker til seg vann.

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er originalt sluk i dusjonen. Tilkoblingen mellom sluk og membran/tettesjikt er ikke synlig og kan ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan membran/tettesjikt er utført eller tilkoblet sluket. Våtrommet er opplyst å være utført som egeninnsats av tidligere eier.
Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Membran/tettesjikt er ikke synlig ved sluk eller andre steder hvor utførelsen kan kontrolleres.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

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

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Anlegget ble satt på maks på reguleringsbryteren på loftet og papirtest utført. Papiret ble ikke hengende fast i ventilen. Dette vitner om nedsatt funksjon.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket. Det er målt tilnærmet samme høyde ved sluket som ved ytterkanter av gulvet og terskelen. Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis vil renne mot sluket. Eier opplyser i tillegg at vann ved tidligere hendelser har rent mot varmtvannsberederen i motsatt ende av rommet. Eventuelt motfall i dette området er ikke målt.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 10 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

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

- 

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- 

Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav (97cm).
- 

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- 

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke(klesskap). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Forholdet er kommentert som avvik i feierrapport.
- 

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

Pipen er bygget inn på alle sider i loftetasjen. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- 

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- 

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeider utført i regi av dagens eier, men ikke på arbeider utført i regi av tidligere eier.
- 

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1990

Vedlikehold

Borettslagets vedlikeholdsplikt:

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

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

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein og pappbelegg over carport og inngangspartiet. Det er besiktiget fra taket over carporten og takstigen på hovedtaket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- På taket over caporten er det vannansamling på del mot takrenne. En liten oppkant ved takfoten, gjør at vannet blir liggende igjen på taket i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. 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.
- Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskifting eller ny tekking i årene som kommer.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer.

- På garasjetaket må det påregnes tiltak slik at vann ledes til takrenne og ikke blir liggende igjen på taket.

Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein i lettbetong kledd med beslag over tak. Adkomst via takstige.

Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Takrennene inneholder mye mose og løse partikler fra taktekingen.

Konsekvens/tiltak

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer.

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.

Snøsikring

Beskrivelse

Det er ikke montert snøfangere eller gjort lignende tiltak mot snøras. Taket har ca 34 graders vinkel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er saltak med sperrekonstruksjon og en flattakskonstruksjon over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonene er utført som en lukkede taksperrekonstruksjoner. Konstruksjonenens oppbygning og eventuell lufting er skjult og kan derfor ikke kontrolleres visuelt. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan konstruksjonen er utført.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller utilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fuktig luft og redusert uttørrking(særlig i kombinasjon med manglende dampsperre). Dette kan også bidra til ujevn temperatur i takkonstruksjonen, med risiko for snøsmelting og isdannelser på taket. Over tid kan slike forhold gi økt fuktbelastning og bidra til fuktrelaterte skader i undertak og bærende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere forbedring av lufting ved fremtidige tiltak, tilpasset byggets alder og konstruksjon og etter vurdering av fagkyndig.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det stilles spørsmål om lufting og musebånd ved utførelse av rapport. Fordi det er en dryppnese med beslag montert mellom panel og grunnmur på store deler av fasadene, er dette umulig å vurdere. Det er registrert luftespalte mellom kledning og konstruksjon på fasaden i østlig retning. Vurdering av konstruksjon og fasade, med tilstandsgrad, er derfor basert på synlige forhold.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur ved inngangspartiet
- På deler av fasaden, spesielt ved underetasjen i nord-østlig retning, er bordkledningen avsluttet for nært terrenget. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørrking og vanskelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 13 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2 og 3-lags glass. Utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedørene er av treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Terrasse

Beskrivelse

Det er terrasse i trevirke på understøttet konstruksjon. Adkomst fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav (97cm).

Konsekvens/tiltak

- 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.

TO 1 Terrasseplattting

Beskrivelse

Det er terrasseplattting i trevirke på terreng som ligger inntil boligen. Ukjent fundament.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 14 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på begge sider der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

INNENDIG

TO 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Kommentar:

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

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har panelplater og himlingsplater.

Kommentar:

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

TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Kommentar:

Lofetasjen;

Lasere ble plassert på gulvet på soverommet og stuen 2. etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 20 mm(målt gjennom rommet- Soverom). Dette er innenfor toleranser for NS 3600.

1.etasje;

Lasere ble plassert på gulvet på kjøkkenet og stuen 1. etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 5 mm. Dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Underetasje;

Lasere ble plassert på gulvet på begge soverommene i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 15 mm(målt gjennom rommet- Største Soverom). Dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 15 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Pipe og ildsted inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe og ildsted i stuen i 1.etasje. Sotluke på soverommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke(klesskap). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Forholdet er kommentert som avvik i feierrapport.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Pipen er bygget inn på alle sider i loftetasjen. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antennelse. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompensierende tiltak.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er oppbygd med plater og laminat. Veggene er innvendig utførede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking i vegg mot terreng viser at det er benyttet innvendig isolering med dampspærre på kald side (mot yttervegg), og at det ikke er utvendig isolasjon. Dette er i strid med anbefalingene i SINTEF-anvisning 523.111, som anbefaler minst 50 % av isolasjonen plassert utvendig for å sikre tørre og stabile forhold. Konstruksjonen har dermed redusert uttørkingsevne og økt fare for fuktansamling.

Fuktmålingene (RH xxx % ved xxx °C) og følbar fukt tyder på redusert uttørking, trolig på grunn av fukttransport fra grunnen og hindret uttørking mot innside. Feil plassering av dampspærre kan bidra til å holde fuktigheten inne i konstruksjonen.

Det er ikke observert råte, men fukttinnholdet vurderes som forhøyet og over kritisk nivå for langtidsstabilitet i trematerialer (ref. fuktgrense for råteutvikling).

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonstypen har økt risiko for fuktskader, selv om målingen ikke viste forhøyet fuktnivå på befaringstidspunktet. Målingen er lokal og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene. Konstruksjonen bør derfor holdes under oppsikt, og nye fuktmålinger anbefales ved mistanke om endringer. Fuktrisikoen må også ses i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring av grunnmuren.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 16 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Innvendig er det malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Bygningen er visuelt undersøkt med hensyn til synlige tegn på skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra perioden 2012–2014 og utført som egeninnsats av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller oppbygging av tettesjikt. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befarng.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 17 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om tidvis svarte flekker/misfarging i himlingen over dusjen og på overflater i dusjonen. Flekkene er vasket bort og var ikke synlige ved befaringen. Forholdet kan ha sammenheng med høy fuktbelastning og mangelfull ventilasjon i rommet. (se punktet ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull ventilasjon kan høy luftfuktighet bli værende i rommet etter dusjing, og svarte flekker/misfarging kan komme tilbake. Forholdet bør ses i sammenheng med avviket på ventilasjonen. Overflatene bør holdes under oppsikt etter at ventilasjonen er utbedret. Dersom flekkene kommer tilbake, bør årsaken undersøkes nærmere.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet utenfor dusjonen er flatt. Det er ca 10 mm fra ytterpunktene lokalt i dusjonen til topp slukrist på ca 10 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk ved behov.
- Svertesopp (eller svartmugg) i fugene i dusjen er en vanlig form for muggsoppvekst som trives i fuktige miljøer. Dette gir svarte flekker eller prikker i sementbaserte fuger eller på silikonfuger. Soppen vokser når det er vedvarende fuktighet, gjerne kombinert med såperester, dårlig ventilasjon og små sprekker i fugemassen som trekker til seg vann.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Svertesoppen er først og fremst skjemmende og kan spre seg til større områder hvis den ikke behandles. Den misfarger fugene permanent i mange tilfeller, og på silikonfuger kan den være vanskelig å fjerne uten å skifte fugen. Fjern soppen så snart som mulig med egnede midler (f.eks. klorbaserte muggrensere, eddik eller natron), sørg for god ventilasjon (bruk avtrekk under og etter dusjing), og vurder å impregnere eller skifte fuger for å forebygge gjentakelse

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt på gulv og vegger er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er originalt sluk i dusjonen. Tilkoblingen mellom sluk og membran/tettesjikt er ikke synlig og kan ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan membran/tettesjikt er utført eller tilkoblet sluket. Våtrommet er opplyst å være utført som egeninnsats av tidligere eier.
- Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Membran/tettesjikt er ikke synlig ved sluk eller andre steder hvor utførelsen kan kontrolleres.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Når utførelsen rundt sluket ikke er synlig eller dokumentert, kan det ikke bekreftes at overgangen mellom sluk og membran/tettesjikt er tett og riktig utført. Dette gir økt usikkerhet for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.
- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 18 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Avvik i fall eller høydeforskjell kan redusere våtrommets evne til å håndtere vann på gulvet. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann bli stående eller renne ut av våtrommet. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader på materialer og konstruksjoner utenfor våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksmotor med regulering fra styringspanel i 2. etasje for avtrekk badet. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Anlegget ble satt på maks på reguleringsbryteren på loftet og papirtest utført. Papiret ble ikke hengende fast i ventilen. Dette vitner om nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
- Manglende ventilasjon fører til opphopning av fuktighet, spesielt etter dusjing. Over tid kan dette gi fuktskader i vegger, tak og gulv, som kan resultere i råte og strukturelle skader på bygningen.
- Mangelfullt avtrekk gir redusert luftutskifting og gjør at fuktig luft etter dusjing kan bli værende lenger i rommet. Dette kan bidra til kondens, misfarging og overflatevekst. Forholdet må ses i sammenheng med eiers opplysninger om tidvis svarte flekker i himlingen over dusjen. Avtrekksanlegget bør kontrolleres nærmere og utbedres slik at tilfredsstillende avtrekk oppnås.

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved døråpningen inn til rommet, uten å påvise unormale forhold.

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.

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 19 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
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.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og himlingsplater. Slett lys innredning. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i hjørnet mot veggen ved trappen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra perioden 2012–2014 og utført som egeninnsats av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller oppbygging av tettesjikt. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Gulvet er flatt, uten fall mot sluk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 20 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket. Det er målt tilnærmet samme høyde ved sluket som ved ytterkanter av gulvet og terskelen. Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis vil renne mot sluket. Eier opplyser i tillegg at vann ved tidligere hendelser har rent mot varmtvannsberederen i motsatt ende av rommet. Eventuelt motfall i dette området er ikke målt.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fall mot sluket gjør at lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluket, men kan bli liggende på gulvet eller renne til andre deler av rommet. Dette kan øke skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. For å oppnå tilfredsstillende fall må gulvet bygges om, men dette vurderes normalt først som aktuelt ved en senere oppgradering av vaskerommet. Inntil dette bør vanninstallasjoner og tilkoblinger holdes under jevnlig oppsikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt på gulv og vegger er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Når membran/tettesjikt ikke er synlig eller dokumentert, kan utførelsen og funksjonen ikke vurderes sikkert. Eventuelle feil eller svakheter kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved en senere oppgradering må det påregnes etablering av nytt dokumentert tettesjikt.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksmotor med regulering fra styringspanel i 2.etasje for avtrekk vaskerommet.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 21 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking under trappen i retning vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

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

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med utkast til ukjent sted.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 22 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Smartpanel i himlingen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget systerne i flislagt kasse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne i form av spalte/åpning mellom flislagt kasse og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.
- Det er etablert spalte for å synliggjøre eventuell lekkasje fra systerne. Rommet har imidlertid ikke sluk eller automatisk lekkasjestopper. Ved en eventuell lekkasje kan vann derfor bli liggende på gulvet samtidig som vanntilførselen ikke stenges automatisk. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper for å unngå følgeskader.

1. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Manglende mulighet for ventilering (verken mekanisk eller naturlig) fra toalettrom utløser TG 3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilering gir dårligere luftutskifting i toalettrommet og kan føre til at lukt og inntengt luft blir værende i rommet. Det bør etableres ventilering, enten ved naturlig eller mekanisk avtrekk.

Forbehold til kostnadsestimat; Kostnadsestimatet er usikkert, da det ikke er avklart hvordan ventilering kan etableres eller hvilke føringsveier som er tilgjengelige. Estimaten forutsetter at ventilering kan etableres uten større bygningsmessige inngrep, for eksempel ved å lage hull i himlingen og knytte til allerede etablert mekanisk avtrekk. Dersom det er behov for omfattende åpning og tilbakeføring av konstruksjoner, kan kostnaden bli høyere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap utenfor badet i underetasjen. Vanninntak og vannmåler i eget skap under fordelingsskapet. Stoppekran i skapet.

Årstall: 2012 Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert irr på kaldtvannstokken i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Innsiden av skapets har tydelige vannskjolder/rustflekker, noe som indikerer at det har vært lekkasje eller kondens over tid. Det er ikke registrert aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, men forholdet vurderes som et avvik fra forventet stand.
- Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.
- Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 23 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er registrert irr på kaldtvannstokken og vannskjolder/rust på innsiden av fordelerskapet, noe som trolig kan tilskrives langvarig kondens på fordelerstokken. Det er ikke registrert aktiv lekkasje. Forholdet bør likevel holdes under oppsikt/følges opp av fagperson for å vurdere eventuelle behov.
- Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

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

- Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i boden. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset avrenning fra servanter ved samtidig tapping i utstyr. Dette kan skyldes tetthet/manglende rens av avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak og utføre rensing eller vedlikehold av avløpsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksmotor i kneloftet med regulering ved styringspanel i 2.etasje for avtrekk fra vaskerom og bad/wc.

Vurdering av avvik:

- Avtreksanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er i tillegg registrert avvik i form av at det ikke trekker fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Det mekaniske avtreksanlegget er fra byggeår og er om lag 36 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på service, vedlikehold eller utskifting av komponenter. Selv om anlegget tilsynelatende fungerer delvis ved befaringen, må det påregnes vedlikehold, og utskifting av mekaniske komponenter kan bli nødvendig etter hvert som anlegget eldes. Redusert viftekapasitet kan føre til dårligere luftutskifting, økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima (se ventilasjon bad)

Luft/luft varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 24 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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 hallen 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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeider utført i regi av dagens eier, men ikke på arbeider utført i regi av tidligere eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektroaglig person.
- Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektroaglig person.

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

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

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

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(3 stk) og håndsløkkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 25 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Byggegrunnen er ukjent.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent, og fra årstall er oppgitt til 1990.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre drencsystemer kan ha redusert kapasitet og være mer utsatt for tilstopping eller funksjonssvikt, selv om det ikke foreligger akutte symptomer. Det anbefales jevnlig ettersyn. Ved første tegn til unormal fukt bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Dersom dreneringen svikter, kan det føre til økt fuktinntrengning i kjelleryttervegg, misfarging, saltutslag og på sikt skade på bygningsmaterialer.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.



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 fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar;

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav (97cm).

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke(klesskap). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Forholdet er kommentert som avvik i feierrapport.

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

Oppdragsnr.: 20000-1944

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 26 av 33

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Pipen er bygget inn på alle sider i loftetasjen. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeider utført i regi av dagens eier, men ikke på arbeider utført i regi av tidligere eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskrifts krav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.
- 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.
- Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på begge sider der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Det må påregnes å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antennelse. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompenserende tiltak.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Den begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten er ikke tilstrekkelig til å vurdere den tekniske tilstanden på et anlegg med ukjent historikk og manglende dokumentasjon. Eventuelle feil eller svakheter kan derfor forbli uoppdaget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

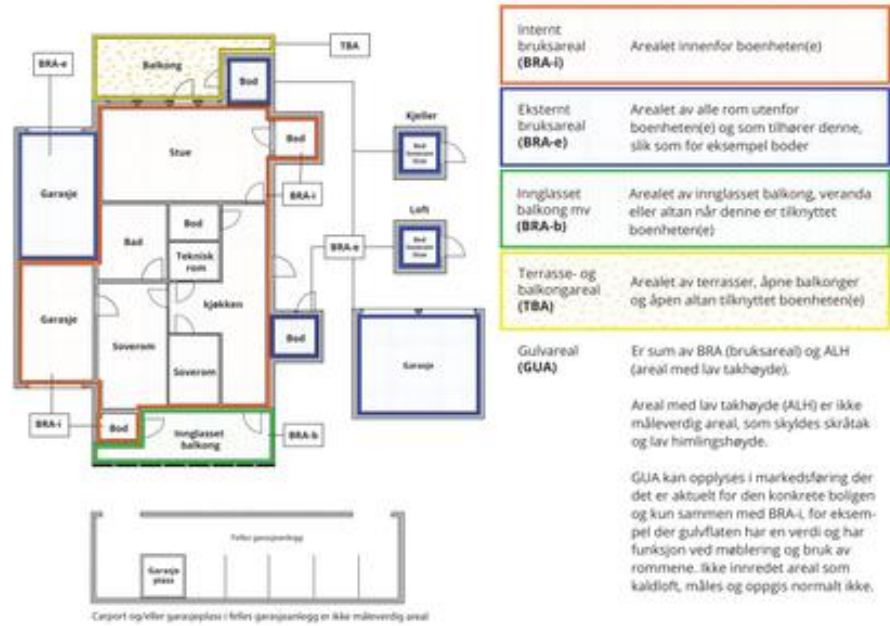
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	59			59	38		59
Underetasje	52			52			52
Loftetasje	26			26		13	39
SUM	137				38	13	150
SUM BRA	137						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Bygningen har tidligere vært benyttet som barnehage, og enkelte rom er derfor angitt med rombetegnelser knyttet til tidligere bruk. Bygningen er senere godkjent omgjort til enebolig.

Dagens planløsning vurderes i hovedsak å være i samsvar med fremlagte tegninger og godkjent bruk.

Terrassen med adkomst fra stuen er større enn det som fremgår av godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at utvidelsen er byggesaksbehandlet eller godkjent. Det bør undersøkes med Lørenskog kommune om utvidelsen av terrassen er søknadspliktig og om nødvendig godkjenning foreligger. Dersom tiltaket ikke er godkjent, kan det bli nødvendig å søke om dette i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021 – Varmepumpe/elektrisk: Montering av varmpumpe. Utført faglært av Varmepumpe Energy AS. Dokumentasjon foreligger.
2022 – Elektrisk/ventilasjon: Byttet reguleringsbryter for Villavent, byttet termostat i gang, montert to utelamper med kurs samt stikkontakt og kurs til varmpumpe. Utført faglært av Memo Elektro Installasjon AS. Dokumentasjon foreligger.
2022 – Utvendig: Maling av huset utvendig i regi av borettslaget. Utført faglært av Skedsmo Bygg og Boligmaling AS. Dokumentasjon foreligger.
2026 – Vaskerom: Byttet himling/tak og lysarmatur på vaskerom etter vannskade. Utført faglært av KAPH Entreprenør. Dokumentasjon foreligger.
2026 – Vannlekkasje/rør: Utekran og deler i vannfordelingsskap ble skiftet i forbindelse med vannlekkasje. Utført faglært av KAPH Entreprenør. Dokumentasjon foreligger.
2026 – Følgeskader etter vannlekkasje: Egenerklæringen opplyser også at gips under trappen og gulv i gangen i underetasjen og på barnerommet ble skiftet etter lekkasjen

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Erik Fjukstad Lervik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	593		0	10057.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kremleveien 81

Hjemmelshaver

Vallerudbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1011/Vallerudbakken Borettslag	950048069	1011	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Myrseth, Lise Opheim, Lervik, Erik Fjukstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	471 900	19 791 31.12.2025	218 297 21.08.2026

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vallerudtoppen / Rasta er et etablert og barnevennlig boligområde i Lørenskog kommune. Korte avstander til turopplevelser i marka, bussholdeplasser, skoler/barnehager og annet du har behov for i hverdagen som matbutikker, kjøpesenter og fritidsaktiviteter. Vallerudtoppen består i all hovedsak av rekkehus, eneboliger og tomannsboliger organisert i forskjellige borettslag og boligun. Bussholdeplass ca. 5 minutters gange fra boligen med hyppige avganger mot Oslo/Lillestrøm i rushtiden på morgenen og ettermiddagen. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 6-7 minutters kjøretur unna. Ny bussterminal på Solheim. Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende. For familier med barn i grunnskolealder så er det gangavstand til både Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.), Benterud (1-7 kl.) og Rasta barneskole. På Vallerud tilhører man i utgangspunktet Benterud. Løkenåsen ungdomsskole stod ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna eller ca. 20 minutters gange fra boligen. Mailand og Lørenskog vgs tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media. Turopplevelser i marka Kremleveien har naturen i umiddelbar nærhet. Turmulighetene starter rett bak huset (eiendommen grenser til lysløypa som går fra Benterud til Ekerud – adskilt av et lite skogholt). Vei ned til lysløypa ved postkassestativene til Kremleveien, ca. 150-200 meter å gå. Her går for øyeblikket skiløypene milevis innover i både Østmarka. En populær trasé går i lysløypa fra Benterud til Mariholtet. Fine turopplevelser for hele familien. Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter eller Coop Extra. Metro og Lørenskog storsenter Triaden har et godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. En bruker ca. 10-15 minutter å gå fra boligen og ned til Triaden via Glenneveien. Dersom du ikke finner det du trenger på disse sentrene, ligger Strømmen Storsenter ca. 10 minutters kjøring unna.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Gamleveien via Bjørndalsveien, Vallerudåsen, Rimsoppfaret og Kremleveien(Offentlig og privat)

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse Reguleringsplan: PLAN ID 42-4-10 B2-3 Søndre Vallerud og Rasta skog.

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier, parkeringsplass og garasjeanlegg. Det er opparbeidet areal for lek/ballspill.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6596100			
Kommentar Felles bygningsforsikring				

Kremleveien 81, 1476 RASTA
Gnr 99 - Bnr 593
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2026		Gjennomgått	8	Nei
Meglerbrev	21.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	23.05.1989	Nybygg	Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	24.10.1991		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	06.06.1991	Innredning av loft	Ikke gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	21.08.2026	Dato siste feiing 27.01.2021 Dato siste tilsyn: 26.09.2024 – med følgende anmerkning: Ikke brukt ildsted på ca. 3 år, kommer ikke til å bruke det de neste 2 årene. Skap på soverom foran sotluke m	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	20.03.2014	Tilbakeføring fra barnehage til bolig	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	04.02.2022	Montert 2 stk utelamper, bytte regulator vk entre, ny kurs varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	13.04.2022	Levere og montere en reg bryter fra systemair.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	02.07.2025	Service på varmepumpe luft/luft.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



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

Boligkjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt og mugg i taket over dusj på bad nede, badet er laget på egen innsats av tidligere eier i tidsrommet 2014-2016. Vannskade i tak på vaskerom i forbindelse med vannlekkasje fra utekran sommer 2026.

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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak og lysarmatur på vaskerom.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KAPH entreprenør

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

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje på utekran inne i vegg. I juni 2026 ble det byttet gips under trappen og gulv i gangen av underetasjen og barnerommet.

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

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2



☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Maling av hus utvendig i regi av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skedsmo Bygg og Boligmaling AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt under gulv i kjeller i forbindelse med vannlekkasje. Utbedret i juni 2026.

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

Svarte prikker i tak over dusj.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmepumpe

Side 3



10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
VARMEPUMPE ENERGY AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2022

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet reguleringsbryter for villavent. Byttet termostat i gang. Montert 2 stk utelamper med kurs. Montert stikkontakt for varmepumpe og kurs.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Memo elektro installasjon AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Sprukket rør på utekran som førte til lekkasje på innside vegg og ned til kjeller. Utbedret juni 2026.

13

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

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet utekran og deler i vannfordelingsskap i forbindelse med vannlekkasje.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
KAPH entreprenør

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

14

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

15

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Feil på regulator til villavent, ble byttet i 2022.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Feil på regulator til villavent, ble byttet i 2022.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Memo elektro installasjon AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

18

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

Sopp og skadedyr

19

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

20

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



21

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Svartsopp på overflate av tak over dusj på badet.

22

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Svartsopp på overflate av tak over dusj på badet.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget har i flere år diskutert arbeids rundt tak som er fra byggeår.

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47782161

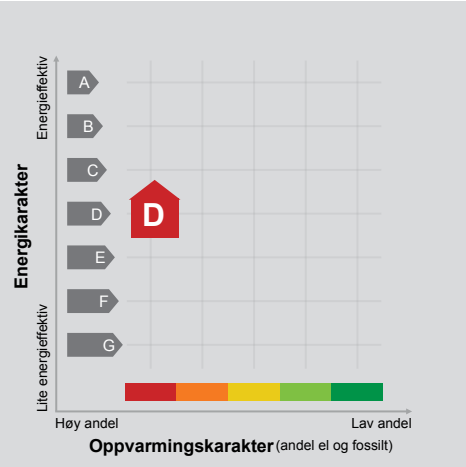
Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Erik Fjukstad Lervik	2026-09-01	Lise Opheim Myrseth	2026-09-01
Identification		Identification	
 Erik Fjukstad Lervik		 Lise Opheim Myrseth	



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	593
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150717418
Merkenummer	Energiattest-2025-239828
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



HUSORDENSREGLER

FOR

VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamlingen

1.JUNI 1993 med senere endringer på generalforsamling

mai 2004, juni 2010, juni 2013 juni 2016, juni 2018, juni 2019 og juni 2021



VALLERUDBAKKEN BORETTSLAG er et andelslag hvor borettsshaverne i fellesskap **ikke** OBOS – eier byggene. Borettsshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er også borettsshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettsshavere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler, som det er i hver enkelt borettsshavers interesse å overholde. Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husordenen.

Styret har ansvar for den daglige ledelse/ drift av borettslaget med generalforsamlingen som høyeste bestemmende organ

Bestemmelser om ro i leiligheten
Det skal være ro i leiligheten mellom kl 22.00 og kl 06.00, og fra kl 23.00 til kl 08.00 på lørdager og dager før helligdager.

Sang eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00, og ikke på søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning av styret.

Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:
Hverdager mellom kl 08.00 og 21.00
Lørdager mellom kl 10.00 og 18.00
Søn- helligdager ikke tillatt

Alminnelige bestemmelser
Beboere som har biloppstillings/ garasjeplass skal parkere på disse.
Parkering på gjesteparkeringsplass skal kun foregå innenfor oppmerkede plasser. Det er kun tillatt å lagre ett sett bildekk og en takboks pr. biloppstillingsplass i garasjehuset samt at tidsur skal benyttes ved bruk av elektrisk motor/cupevarmer.

Fotballsparking og annen ballsport er ikke tillatt på lagets område.
Benytt ballplassen på "tunet".

Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir eller andre ting rundt på lagets område, og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.

Det er tillatt etter søknad til styret å anskaffe hund. Erklæring om hundehold må undertegnes **FØR** hund anskaffes. Dette gjelder også ved gjenanskaffelse av hund.

Det er tillatt med utekatt i borettslaget (vedtatt på generalforsamling i 2021).
Det må søkes til styret og signere på erklæring om kattehold før anskaffelse. Følgende kriterier må være oppfylt:

- Katten må være kastret.
- Katten må være chippet, og merket med bosted.
- Maks 1 utekatt per husstand.

Det tillates ikke private, utvendige radio/ TV eller parabolantenner.

Inngrep i kabel-TV anlegget er ikke tillatt. Fagpersonale skal eventuelt kontaktes ved ekstra installasjoner.

Ved rehabilitering av våtrom, legging av membran og eventuelt varmekabler, skal dette utføres av godkjente våtromsfagfolk. Våtromsgaranti må innhentes etter rehabilitering, og fremvises styret.

Utendørs klestørk/ teppebanking skal ikke forekomme på offentlige høytids- eller helligdager. Tørkestativ må ikke plasseres slik at den sjenerer andre.

I klosettene må det kun benyttes toalettpapir. Bleier o.l. må ikke kastes der. Det må heller ikke tømmes ildsfarlige væsker (ufortynnede kjemikalier som syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.

Ved lengre tids fravær (ferie m.m.) i kuldeperioder må en påse at leiligheten holdes oppvarmet slik at frostskafer unngås.

Borettslagets styre har fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets felles uteområder.

Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Dette gjelder også ved "hyggelige" utekvelder.

Det er to (2) parkeringsplasser til hver bolig. Eneboligene har en plass i carport og en i oppkjørsel. Tomannsboligene har en i fellesgarasjen og en på parkeringsplassen/ garasje-taket.

Beboere med faste parkeringsplasser må parkere på sine faste plasser, ikke benytte gjesteparkeringen. Parkering på stikkveier skal ikke forekomme. Med parkering menes det at bilen står i ro, er uten fører og er forlatt.

Gjesteparkeringen kan benyttes av gjester, og de gis tillatelse til å stå parkert inntil 3 døgn (en helg). Ved behov for å parkere over flere dager enn 3 må styret kontaktes.

Kjøretøy som henses over flere dager enn 3 på gjesteparkeringen, vil kunne fjernes. Styret vil etter beste evne forsøke å spore opp eier før fjerning iverksettes.

Det er forbudt å parkere lastebiler, større varebiler, busser, campingvogner o.l. på parkeringsplassene. Biler som er avskiltet eller med ugyldig kjøretillatelse og bilvrak vil bli fjernet. Dispensasjon kan gis etter søknad til styret.

Det skal søkes styret og inngås en avtale før stikkontaktene i fellesgarasjen kan brukes til lading av el-biler/hybridbiler.

Tildeling av ekstra parkeringsplass skjer etter venteliste. Søknad sendes styret. Det er et krav at man har bil når man får tildelt ekstra parkeringsplass.

Regler for tildeling av ekstra garasje-plass i fellesgarasjen

- Disse reglene gjelder kun for tildeling av ekstra garasje-plass i fellesgarasjen. Det vil si ekstra garasje-plasser utover de 2 garasje-plassene hver bolig har (både eneboligene og tomannsboligene).
- Ledig ekstra parkeringsplass tildeles etter venteliste. Ledig plass tildeles den som har stått lengst på venteliste.
- Alle beboere i borettslaget er søknadsberettiget og har rett til å stå på venteliste til ekstra garasje-plass. Det er et krav at bilens eier må bo i borettslaget og ha egen bil ved tildelingen av garasje-plass. Hvis ikke bortfaller plassen.
- Alle boliger i borettslaget er søknadsberettiget til ekstra garasje-plass, både eneboliger og tomannsboliger.

- Ekstra garasje-plass bortfaller ved fraflytting. Dette gjelder både ved bruksoverlating av boligen/salg, og når medlem som eier bil i husstand flytter ut av bolig.
- Hver bolig i borettslaget kan kun leie en ekstra parkeringsplass. Kun når det er ledige ekstra parkeringsplasser kan bolig leie to ekstra parkeringsplasser. Rett til leie av ekstra parkeringsplass nr. to bortfaller så snart det kommer inn søknad om leie av ekstra parkeringsplass fra bolig/beboer som ikke disponerer ekstra parkeringsplass fra før.
- Hver bolig plikter å bruke sine ordinære parkeringsplasser før bruk av ekstra parkerings-plass. Da slik at hvis det kun er to biler knyttet til bolig så er bolig ikke berettiget til å bruke ekstra parkeringsplass.
- Vilkårene for bruk av ekstra parkeringsplass er de samme som for faste parkerings-plasser. Leie for ekstra parkeringsplass fastsettes av styret og skal minimum tilsvare leie for ordinær parkeringsplass.
- Disse reglene gjelder fra vedtak i Generalforsamling 6.juni 2019 og får ikke tilbake-virkende kraft.

Elbil / hybrid – Plug in

Vallerudbakken borettslag følger regelverket fastsatt av «Direktoratet for samfunns-sikkerhet og beredskap (DSB)» for lading av hybrid – plug in og elbil. På fast parkerings-plass for lading av hybrid plug in og elbil må sikkerhet mot overbelastning og jordfeil ivaretas for å unngå brann.

Det er ikke anledning til å lade hybrid-plug in eller elbiler i andre punkt enn egnet og godkjent ladestasjon i borettslaget. Dette gjelder både for alle brukere av fellesgarasjen, og for alle som lader denne type biler ved eneboligene i Kremleveien.

Det er den enkelte beboer som selv må dekke kostanden til etablering av ladeboks inkludert ladeboks- og monteringskostnader. Dette gjelder uansett om man har parkerings-plass i felles garasje eller egen garasje ved eneboligene.

For fellesgarasjen: Beboer med hybrid – plug in eller elbil som lader i fellesgarasjen må benytte laderen som tilhører systemet i fellesgarasjen (Zapcharger Pro). Bestilling av slik lader og oppkobling mot anlegget skjer via borettslaget og skjer samtidig med inngåelse av ladeavtale.

For eneboligene: Beboer må installere og benytte en Mode 3 «på-vegg-lader» for å lade hybrid – plug in og elbil hjemme i egen garasje i borettslaget. Det er pålagt å ha over-spenningsvern og jordfeilbryter type B på egen kurs for å kunne lade i borettslagets eneboliger. Beboer med hybrid – plug in eller elbil kan velge mellom å benytte seg av tilbudet som bilforhandler gir på montering av boks, tilbudet som borettslaget tilbyr eller annen godkjent installatør. Hvis beboer ønsker å benytte tilbudet til borettslaget skjer bestilling via borettslaget.

Det stilles krav til at alle som skal lade hybrid – plug in og el-bil i borettslaget må ha godkjent strømtilkobling som beskrevet over. Godkjent installasjon må dokumenteres av autorisert firma og legges frem for styret.

Inngangsdører / vinduer / verandadører

Fasadeendring hva gjelder innsetting av inngangsdører og vinduer er ikke søknadspliktig til kommunen. Enhver beboer må søke styret om tillatelse til å sette inn ny inngangsdør eller nytt vindu, jf. «vedtekter for Vallerudbakken borettslag pkt. 4 – 3 Bygningsmessige arbeider». Vallerudbakken borettslag har følgende prinsipper og retningslinjer for slike bytter:

- Søknad om bytte av inngangsdør og vinduer må fremmes for styret.
- Utseende og størrelse må ikke fravike vesentlig fra dagens utseende for at styret skal kunne godkjenne det. Fravikelse i størrelse og utseende er søknadspliktig kommunen da dette vil være en fasadeendring som vil forandre husets uttrykk og karakter (estetiske hensyn).

- Kvaliteten på dører og vinduer må være god, og i henhold til faglige anbefalinger og standarder for ytterdører og vinduer. Styret har myndighet til å avgjøre hva som er god faglig kvalitet.
- Utskifting av ytterdør og vinduer skjer kun når det er behov for utskifting.
- Søknad om utskifting må begrunnes.
- Hvis det er ønske om ytterdør eller vinduer som er dyrere enn hva som følger av faglige anbefalinger og standarder for ytterdører og vinduer som borettslaget legger til grunn, må hver enkelt beboer selv dekke en eventuell merkostnad knyttet til dette.
- Hvis det er ønske om utskiftning av dører og vinduer uten at det er et vedlikeholdsbehov, må beboer stå for kostnaden selv.

Utstyr i hager/terrasser

Viktig informasjon til de som velger å sette opp basseng, trampoliner og annet utstyr som krever tilsyn ved bruk og ekstra sikkerhet, i hager/terrasser knyttet til andelsbolig. Det er registrert andelshaver som er ansvarlig for at alle anbefalte og pålagte regler følges i forbindelse med bruk og lagring av slikt utstyr. Dette gjelder også hvordan basseng, trampoliner o.l. oppbevares når andelshaver ikke er hjemme. Andelshaver er ansvarlig for skader og ulykker som kan oppstå ved bruk eller lagring/oppbevaring. Dette gjelder også dersom skader eller ulykker oppstår når andelshaver ikke er hjemme, eller ikke kjenner til at noen bruker basseng, trampoline o.l.

Installering av varmepumpe

Borettslaget følger anbefalinger fra Statens forurensningstilsyn (SFT) som peker på viktigheten av å velge varmepumper med støysvak utedel. (SFTs veileder til retningslinje T – 1442). Den tette bebyggelsen i Vallerudbakken, krever anlegg med maks 50 dB støynivå. Det anbefales å kontakte leverandører av varmepumper og be om spesifikasjon av støynivå. Det skal søkes styret om installering av varmepumpe og tekniske spesifikasjoner må oppgis i søknaden. Plassering av utedel skal drøftes med berørte naboer i forkant av installering. Installering skal skje forskriftsmessig.

Renhold og søppel

Søppel må pakkes så godt inn at avfall ikke faller ut før det havner i avfallscontainer. Større ting som pappesker/ papir eller annet papiravfall skal legges i papircontainerne. Søppel og annet avfall skal ikke under noen omstendighet settes utenfor avfallscontainere.

Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette straks meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens innehaver.

Framleie

Framleie skal godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger

Borettsshaveren har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans framleier påfører borettslaget eller dets medlemmer.

Søknad om framleie rettes til OBOS tlf: 22 86 55 00

Retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

Ledig leilighet tildeles den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget. Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

Diverse

Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.

Ved vannskade i leiligheten - ta kontakt med forsikringsavdelingen i OBOS tlf 22 86 55 00, eller styret. Egenandel ved selvforskyldte skader skal betales av beboeren.

Klager skal sendes skriftlig til styret.

Garasjeportene skal alltid holdes låst. Lyset skal slukkes når man forlater garasjen.

Nøkler til garasjehuset kan ved behov kjøpes gjennom styret.

Erklæring om hundehold

Undertegnede som holder hund forplikter seg til å overholde følgende regler:

Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes også at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang. Hunder tilhørende borettslaget, skal være registrert hos styret.

Jeg erklærer meg som ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skrapet på dører og karmer, skader på blomster, grøntanlegg, motorvogn m.v.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som min hund etterlater seg innenfor borettslagets område.

Hager og fellesarealer skal IKKE benyttes som luftegård for hund.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt hundehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne hunden fra leiligheten.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på denne blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta endringer i bestemmelser om hundehold som andelseiere i generalforsamlingen til en hver tid finner det nødvendig i forbindelse med hundehold.

Selve erklæringen fåes ved henvendelse til styret eller OBOS.

Erklæringen er revidert iht. generalforsamlingsvedtak av 10.05.2001.



Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak



Bygg og TømrerTeam AS
Skårerveien 18 b

1473 LØRENSKOG

Saksbehandler: Eystein Wilhelm Ruyter	Direkte telefon:
Deres ref.:	
Vår ref.: 09/3965 - 46/14/12234	Klassering: 99/593
Dato: 20.03.2014	

Kremleveien 81 - 83 gnr 99 bnr 593 (tidl.Vallerudbakken barnehage) - Søknad om ferdigattest for tilbakeføring fra barnehage til bolig - melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Deres søknad om ferdigattest for tilbakeføring fra barnehage til boliger, datert 17.03.2014 er mottatt her 18.03.2014 og gitt saksnummer 09/3965-45.

Søknaden godkjennes, og ferdigattest meddeles.

Ansvarsrett er tidligere tildelt:			
Foretak	funksjon	Ansvarsområde	tilt.kl
Bygg & TømrerTeam A/S Org. nr.: 984997442	SØK	Ansvarlig søker	1
	PRO	Ansvarlig prosjekterende " Overordnet ansvar for prosjektering"	1
	UTF	Ansvarlig utførende "Overordnet ansvar for utførelse"	1

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

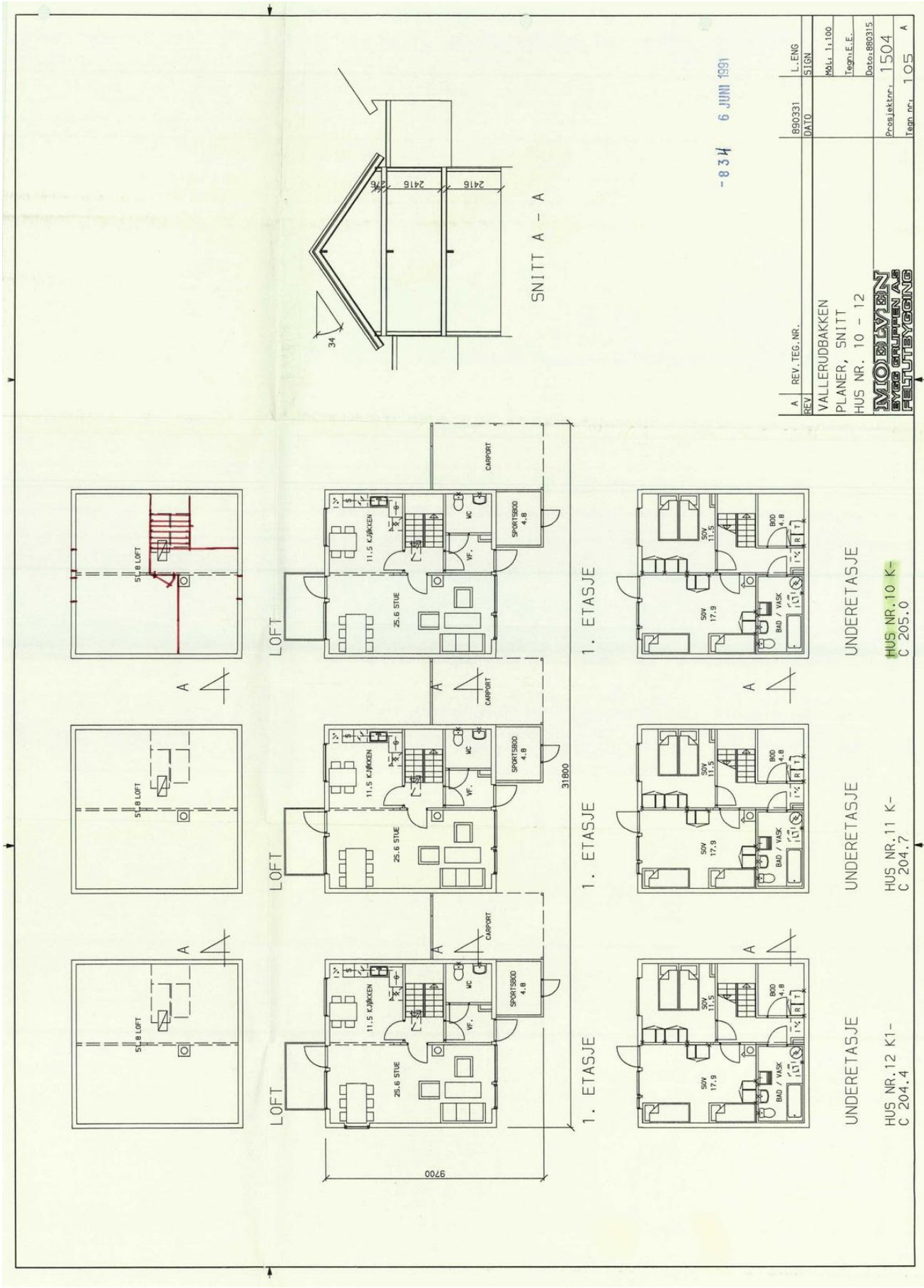
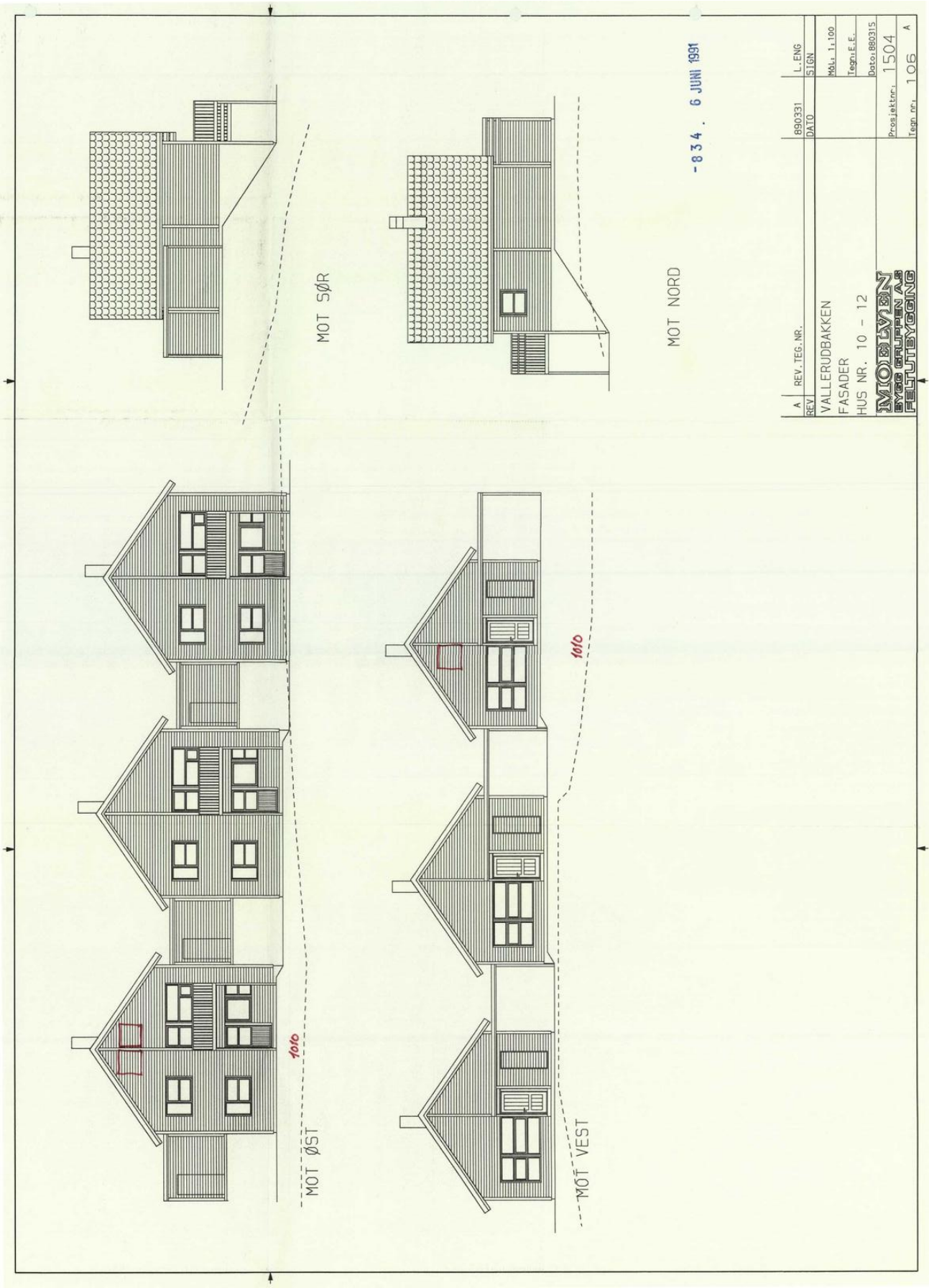
Eystein Wilhelm Ruyter
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

TEKNISK
Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
byggesak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

Kopi til:			
• Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
• Tekniske tjenester	Rådhuset	1470	LØRENSKOG
• Vallerudbakken Borettslag	OBOS Postboks 6666 St. Olavs Plass	0129	OSLO

TEKNISK
Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
byggesak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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 stuestedet. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

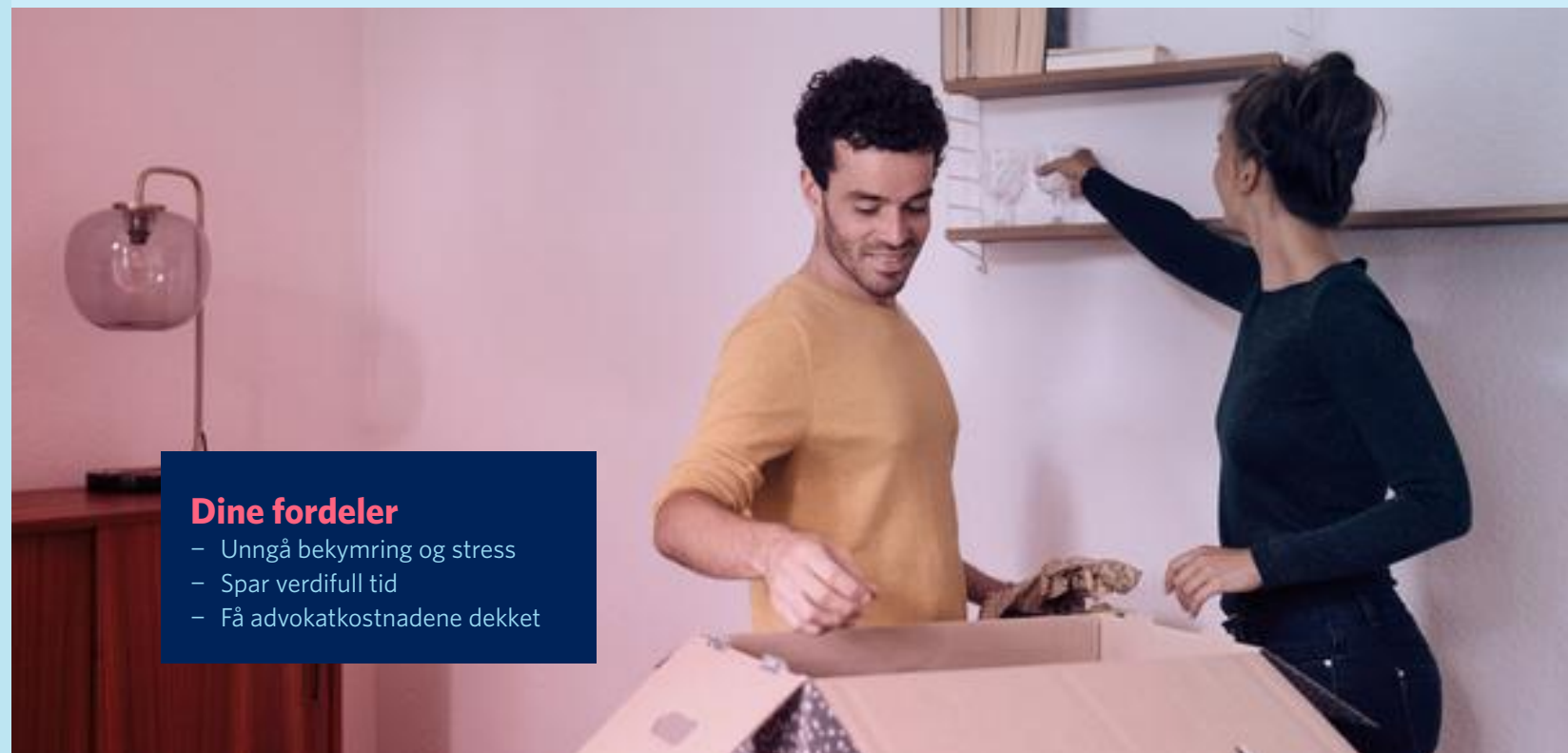
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

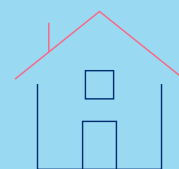
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kremleveien 81, 1476 RASTA. Gnr. 99, bnr. 593, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260125
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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 budforhøyerelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For 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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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.

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.

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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