notar



LØRENSKOG

Gamleveien 193B

Leilighet | BRA-i/BRA Total 52/52 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 3 126 955,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Gamleveien 193B, 1474 LØRENSKOG
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 118 159,-
Omkostninger	Kr 18 796,-
Totalpris	Kr 3 126 955,-
Fellesutgifter	Kr 4 213,-
BRA-i/BRA Total	52/52 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1962
Soverom	1
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	9
Om eiendommen	20
Vedlegg	36
Budskjema	96

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Stian Berglund

Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner

stian@notar.no
464 20 400

Velkommen til Gamleveien 193B

Stian Berglund v/ Notar Romerike ønsker velkommen til visning i Gamleveien 193B - 2 roms rekkehusleilighet med alt på ett plan med en stor terrasse og hagedel. Det må påregnes oppussing og modernisering av flere rom, herunder kjøkken og bad, samt generell oppgradering av innvendige overflater. Her bor du i et veletablert borettslag på et trivelig og tilbaketrukket tun med nærhet til alt Lørenskog har å by på.

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 21 m², med videre adkomst til hage og grøntarealer.

Boligen har en fin beliggenhet i et etablert og hyggelig boligområde med store, grønne fellesarealer mellom husrekkene. Det er mulighet for leie av parkeringsplass med motorvarmer eller garasjeplass etter venteliste. Det er fellesvaskeri i Brl.

Velkommen til visning!







Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nordbyhagen/Fjellhamar i Lørenskog kommune. Fra eiendommen er det kort vei til Ahus og området er ansett for å være attraktivt og veletablert. Det er kort vei til barnehage, skoler og aktivitetstilbud. Sentrum er lett tilgjengelig innenfor behagelig sykkel- og gangavstand eller få minutter med bil. Perfekt beliggenhet for deg som ønsker nærhet til skog og mark samtidig som det er sentralt.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Verdens største og mest avanserte skihall, SNØ ligger en kort biltur unna. Med en størrelse på ca. 36 000 kvadratmeter finner du en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski. Eiendommen har også nærhet til fotballbane, lekeplass, idrettshall, skiløyper og treningssenter, som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg for aktive familier.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi Nordbyhagen, Kiwi eller Coop Mega i Fjellhamar sentrum. Der finnes også frisør, apotek, kiosk etc. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller med bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 6 min til Strømmen Storsenter, 7 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

























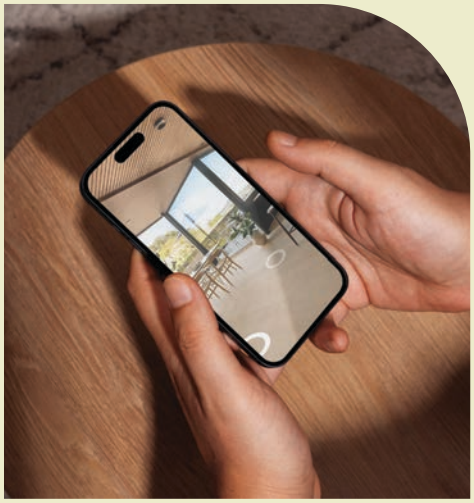
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

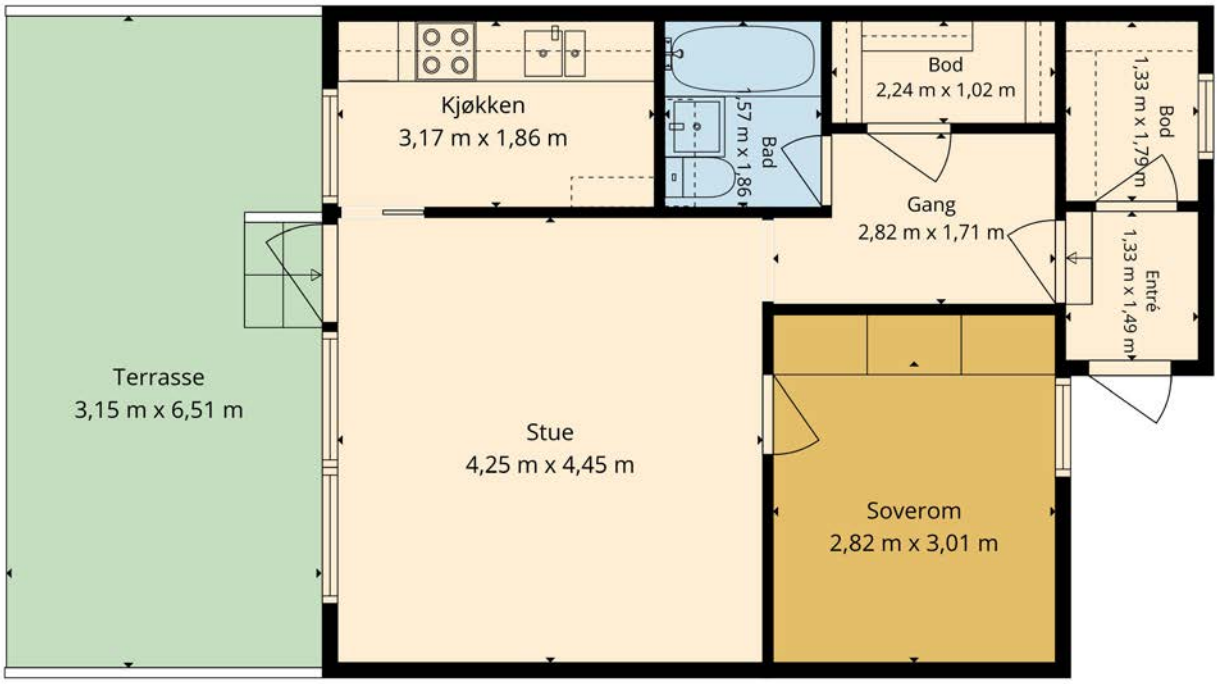
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Gamleveien 193B

Plantegning



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Gamleveien 193B

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Gamleveien 193B, 1474 LØRENSKOG

Oppdragsnummer
23-0130/26

Selger
Kjetil Eriksen

Matrikkel
Gårdsnummer 85, bruksnummer 28, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 14 i Østbyenga Borettslag med orgnr.: 850190542 i Lørenskog kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
G

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Selgers strømforbruk i 2025 var 11749 kWh.

Tomt
Eiet tomt på 10.259 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt på 10259,1 kvm.

Boligene står på borettslagets felles tomt. Området er opparbeidet med gressplen og beplantning. Det er asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Takst
Tilstandsrapport datert 04.11.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

Byggeår
1962

Byggemåte
Rekkehuset er oppført i 1962 og er fundamentert med såle til ukjent grunn, mens bygget er antatt fundamentert med betong. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med panel/bordkledning. Bygningen har saltak i treverk tekket med takplater, og renner, nedløp og beslag er i stål/aluminium.

Etasjeskilleren er i trebjelkelag, og boligen har krypkjeller som ikke er befart grunnet manglende inspeksjonsmulighet. Vinduer er i hovedsak 2 lags isoler glass med produksjonsår 1979, og enkelte vinduer skal være skiftet på starten av 2000- tallet. Ytterdøren er en malt ytterdør med glassfelt, og terrassedørene har 2-lags energiglass. Fra stuen er det utgang til platting med tregulv og adkomst til hage. Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset, og det er også ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Kledningen er fra byggeåret viser stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Det er registrert stedvis overflateslitasje utover det som vurderes som normal slitasje for bygningsdelen. TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje og behov for vedlikehold.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Alder og utførelse på drenering/fuktsikring er ikke kjent. På bakgrunn av bygningens alder må det påregnes at eventuell opprinnelig drenering har begrenset gjenværende brukstid

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Ledningenes alder og materialtype er ikke dokumentert. Dersom ledningene er fra byggeår, har de oppnådd høy alder og det foreligger økt risiko for aldersrelatert funksjonssvikt. TG2 er satt på bakgrunn av alder/usikkerhet og risiko for skjulte feil.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Innredningen har passert forventet levetid, og det er registrert elde og slitasje på kjøkkenskap og skrog. Til tross for dette fremstår kjøkkenet som funksjonelt og kan fortsatt benyttes, men den tekniske og estetiske tilstanden gjør det naturlig å planlegge utskifting. Manglende oppgradering over tid kan medføre økt slitasje, redusert brukskomfort og lavere verdi ved salg.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet er av eldre dato, og sentrale bygningsdeler som sluk, tettesjikt og overflater har oppnådd høy alder og må vurderes å ha vesentlig redusert gjenværende brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt. Badet har eldre støpejernssluk, dusjing skjer direkte mot veggoverflater, og det er registrert begrenset fall mot sluk. På bakgrunn av våtrommets samlede tilstand, alder og usikkerhet knyttet til fortsatt vanntett funksjon vurderes det å foreligge behov for full rehabilitering. TG3 er satt på bakgrunn av samlet teknisk tilstand og behov for tiltak innen kort tid, ikke alder alene.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Kjøkkenventilatoren ble enkelt funksjonsprøvd under befaringen og fungerte ikke. Det foreligger dermed påvist funksjonssvikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Elektrisk anlegg:

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.
Avvik: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført av registrert elektroforetak eller at arbeidene ble utført i samsvar med regelverket som gjaldt da arbeidene ble utført. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet om anleggets utførelse.
Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dokumentasjonen finnes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dette er et dødsbo så jeg har lite kunskap om boligen

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2015:
• Bereder er plassert i bod og er på 113 liter og produksjonsår 2015. Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk: Varmtvansbereder og sikkringskap ser ut til å være av nyere dato.
• Sikkringskap ser ut til å være av nyere dato. Anlegg med automatsikringer.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2021:
• Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2021

1995:
• Malt ytterdør med glassfelt stemplet 1995.

• Kunde opplyser at enkelte vinduer ble skiftet på starten på 2000- tallet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med eksisterende boligbebyggelse og tilhørende grøntarealer.

En mindre del av eiendommen omfattes av reguleringsplan for Gamleveien 203, plan-ID 2008003, vedtatt av Lørenskog kommunestyre 06.02.2008.

Reguleringsplanen omfatter blant annet boligbebyggelse, trafikkområder, frisiktsoner, felles avkjørsel, grøntanlegg og parkering. Planbestemmelsene inneholder nærmere krav til bebyggelsens utforming, utnyttelse, plassering, parkering og utearealer. Bestemmelsene gjelder innenfor reguleringsplanens avgrensning.

Kopi av reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, stråleovn på badet.

Naturlig ventilasjon i boligen.
Bereder er plassert i bod og er på 113 liter og produksjonsår 2015.

Anlegg med automatsikringer.

TV/Internett/Bredbånd
Tjenestene leveres av TELIA.
Kabel-tv-dekoder og ruter skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkeringsforhold
Garasje- eller parkeringsplass medfølger ikke ved salg av boligen.

Det er mulighet for å leie garasjeplass eller utendørs parkeringsplass med motorvarmer. Det gjøres oppmerksom på at det er venteliste for leie av parkerings- og garasjeplasser.

Leieprisene er kr 600,- per måned for plass i nyere garasjer, kr 350,- per måned for plass i eldre garasjer og kr 200,- per måned for parkeringsplass med motorvarmer.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

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.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på Gamleveien 189-199, datert 18.10.1979.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Radonmåling
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

Innhold
1.etasje: Bad, kjøkken, entré, bod, bod 2, soverom, stue, gang.

Standard
ENTRÉ/GANG
Boligen har en entré med gulvbelegg, trepanel på veggene og malt himling. Herfra er det adkomst videre til en gang som forbinder boligens øvrige rom. Bod ligger i direkte tilknytning til gangen og er utstyrt med hyller som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær, sko og annet utstyr. Entré og gang har gjennomgående eldre overflater og fremstår med behov for modernisering, med mulighet for å skape et mer tidsriktig og innbydende inngangsparti.

STUE
Stuen har behov for modernisering, men byr på gode muligheter for å skape et lyst og trivelig oppholdsrom tilpasset egen smak og stil. Rommet har en gjennomgående eldre standard med trepanel på veggene, heldekkende teppe på gulvet og malt himling. Store vinduer og god takhøyde på deler av rommet bidrar til en luftig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 21 m².

TERRASSE
Solrik terrasse på ca. 21 m², med tregulv og levegger som gir skjerming og en lun atmosfære. Her er det god plass til utemøbler og hyggelige sittegrupper, med fine muligheter for å nyte solrike dager og måltider utendørs. Fra terrassen er det direkte adkomst til en romslig og grønn hage med plen, busker og beplantning.

KJØKKEN
Kjøkkenet har eldre standard og fremstår med behov for oppussing og modernisering. Her har ny eier mulighet til å sette sitt eget preg på rommet. Innredningen har benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og fliser mellom over- og underskap. Det er opplegg for komfyr og montert ventilator over kokeplassen.
Rommet har vindu som gir godt naturlig lysinnslipp, grønt gulvbelegg og vegger med en kombinasjon av trepanel og tapet.

BAD/WC/VASKEROM
Bad av eldre standard med gulvbelegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Rommet er innredet med servant, speil med belysning, overskap, stikkontakt, badekar med dusjløsning og gulvstående toalett.
Badet har et tydelig moderniserings- og oppgraderingsbehov, og er i tilstandsrapporten vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3), som innebærer store eller alvorlige avvik. Kjøper må påregne utbedringer.

SOVEROM/GARDEROBE
Soverom med trepanel på veggene, laminatgulv og malt himling. Langs den ene veggen er det en romslig, plassbygd garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

INNVENDIGE OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, teppelagte flater og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Panel, plater og tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre
I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 52 m²
BRA totalt: 52 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 52 m² Bad, kjøkken, entré, bod, bod 2, soverom, stue, gang.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
21 m² Terrasse- og balkongareal.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Rekkehus

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 990 000,-

Felleskostnader
Kr. 4 213,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel-tv og telefoni, rep og vedlikehold, driftskostnader.

Herav:
Felleskostnader kr 3 064,-
Stipulerte avdrag kr 529,-
Stipulerte rentekostnader kr 620,-

Felleskostnader økes med 3% fra 01.01.2027.

Formuesverdi - Primær
Kr. 782 995,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 131 981,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)
kr. 118 159,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 3 108 159,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 126 955,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

På borettslaget eiendom er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel :

1976/1542-1/8 16.03.1976 OBLIGASJON
Beløp: NOK 280 400
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1483335
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/752230-1/200 12.07.2023 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: BOLIGBANKEN ASA
ORG.NR: 914 827 841
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

1960/3295-1/8 04.11.1960 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 85 BNR: 24
SKYLDDELINGS-FORRETNING

1969/1497-1/8 18.04.1969 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0230 GNR: 85 BNR: 40
SKYLDDELINGS-FORRETNING

Grunnboksdato
02.11.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
84934678

Om borettslaget
Østbyenga Borettslag har organisasjonsnummer 850190542.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget består av 36 andeler, fordelt på 6 bygninger med adresse:
Gamleveien 189 A - D, 191 A - H. 193 A - F, 195 A - F, 197 A - F og 199 A - F.

Styrets e-postadresse er ostbyenga@mail.lettstyrt.no. Styrets hjemmeside er https://ostbyenga.lettstyrt.no/.

Fellesvaskeri er i kjeller under 195A, her må bruk av vaskemaskin og tørketrommel betales med mynter.

Andel Fellesgjeld
Kr. 118 159,- pr. 31.10.2026

Kommentar fellesgjeld
Selskapets lån:

Boligbanken ASA - 5,75%
Annuitetslån, Info pr 31.10.26
Restgjeld kr 4 173 783,-
Terminer pr år: 12
Løpetid: 14.07.23 - 30.09.48

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Borettslaget har ikke planlagt noen større utbedringsprosjekter i 2027.
Ingen økning i fellesgjeld er planlagt.

Andel Formue
Kr. 42 270,- pr. 31.12.2025

Sikringsfond
Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

Forretningsfører
BORI BBL

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 406,-

Styregodkjennelse
Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Dyrehold
Tillatt med to husdyr pr.enhet etter skriftlig søknad til styret. Husdyr kan holdes i den grad det ikke er til bry for andre beboere. Det er båndtvang for hunder på hele området.

Vedtekter/Husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad i borettslaget.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

Dødsbo
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
09.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

Megler
Stian Berglund, Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner
Epost: stian@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Gamleveien 193B

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginfo
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart og bestemmelser
Energiattest
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Rekkehus
Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 85, bnr. 28
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3979 **Eiendomsverdi ref nr:** DF7295

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Rekkehus som er bygget i 1962.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i boligen. Informasjonen er dermed begrenset om boligen. Oppdragsgiver var ikke til stede under befaringen, og det er ikke mottatt utfyllende opplysninger om boligens tilstand eller historikk.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1979 enkelte glass er stempling vanskelig og se. Kunde opplyser at enkelte vinduer ble skiftet på starten på 2000- tallet.

Malt ytterdør med glassfelt stemplet 1995.
Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2021

Utgang fra stue til platting med adkomst til hage. Platting med tregulv, størrelse er ca. 21m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, teppelagte flater og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Panel, plater og tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Krypkjeller er ikke befart grunnet manglende inspeksjonsmulighet. Adkomst til krypkjeller bør etableres for kontroll.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med gulvbelegg på gulv og plater på vegger. Innredningen består av et overskap, servant, speil, lys, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stål benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i bod og er på 113 liter og produksjonsår 2015

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, stråleovn på badet.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

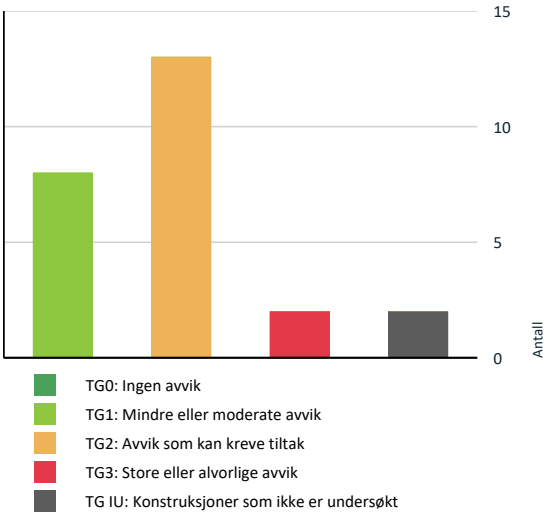
Lovlighet Gå til side

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

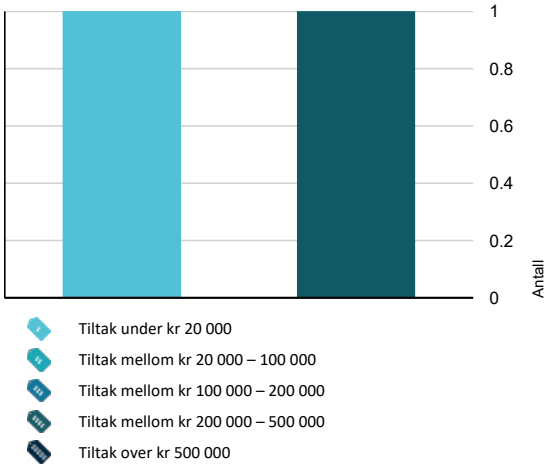
Sammendrag av boligens tilstand

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

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.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i boligen. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Rekkehus med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takplater.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Alder.
Konsekvens:
Taktekkingen og undertaket har høy alder og redusert restlevetid. Risikoen for svikt, lekkasjer og følgeskader øker med videre aldring, selv om det ikke ble registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringen.
Tiltak:
Taktekkingen bør følges opp med regelmessig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Lukket konstruksjon og ikke inspisert eller vurdert.

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Konstruksjonen er lukket og derfor ikke inspisert. Dette medfører usikkerhet om tilstanden til takkonstruksjonen, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes uten destruktive inngrep.
Konsekvens/tiltak
Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte feil som utvikler seg over tid uten å bli oppdaget. Gjennomføringer over tak og rundt piper bør holdes under observasjon for å redusere risiko for fuktproblematikk.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Kledningen er fra byggeåret viser stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

Konsekvens/tiltak

- Musesperre.

Konsekvens:
Åpninger i nedre kant gir risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og i verste fall hygieniske utfordringer.

Tiltak:
Montering av musesperre i nedre kant for å hindre inntrenging av skadedyr.
Kontroll av eksisterende konstruksjon for tegn til gnagerskader før montering.

- Konsekvens:

Tørkesprekker og alder på kledningen kan over tid gi økt vedlikeholdsbehov og redusert beskyttelse av bakomliggende konstruksjon dersom overflatene ikke vedlikeholdes.
Tiltak:
Kledningen bør vedlikeholdes etter behov. Skadde eller vesentlig oppsprukne bord bør skiftes. Ved senere fasaderehabilitering kan bakomliggende vindsperre og konstruksjon kontrolleres.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1979 enkelte glass er stempling vanskelig og se. Kunde opplyser at enkelte vinduer ble skiftet på starten på 2000- tallet.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Vinduene har oppnådd høy alder og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan bidra til økt varmetap, trekk, kondensdannelse og høyere energiforbruk.

Tiltak:
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt stemplet 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Ytterdøren har høy alder, noe som medfører økt risiko for redusert tetthet, trekk, varmetap og økende vedlikeholdsbehov.
Tiltak:
Døren bør vedlikeholdes og justeres etter behov. Utskifting må påregnes på sikt dersom tetthet eller funksjon blir utilfredsstillende.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til platting med adkomst til hage. Platting med tregulv, størrelse er ca. 21m2.

Ingen visuelt synlige tegn til større skader. Normalt vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, teppelagte flater og gulvbelegg.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Panel, plater og tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis overflateslitasje utover det som vurderes som normal slitasje for bygningsdelen. TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak. Tiltak: Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler) Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon Oppgradering til dagens standard ved behov Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 0,5cm.
Gang er det registreres et høydeavvik på ca. 0,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens:
Radonkonsentrasjonen i boligen er derfor ukjent. Dersom boligen har forhøyede radonnivåer, kan langvarig eksponering innebære helserisiko.
Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare faktisk radonnivå. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller er ikke befart grunnet manglende inspeksjonsmulighet. Adkomst til krypkjeller bør etableres for kontroll.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at inspeksjon og kontroll kan gjennomføres.
Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader dersom forholdene ikke oppdages og utbedres i tide.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og plater på vegger. Innredningen består av et overskap, servant, speil, lys, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av eldre dato, og sentrale bygningsdeler som sluk, tettesjikt og overflater har oppnådd høy alder og må vurderes å ha vesentlig redusert gjenværende brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt. Badet har eldre støpejernssluk, dusjing skjer direkte mot veggoverflater, og det er registrert begrenset fall mot sluk. På bakgrunn av våtrommets samlede tilstand, alder og usikkerhet knyttet til fortsatt vanntett funksjon vurderes det å foreligge behov for full rehabilitering. TG3 er satt på bakgrunn av samlet teknisk tilstand og behov for tiltak innen kort tid, ikke alder alene.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Ved fortsatt vannbelastning er det økt risiko for svikt i sluk/tettesjikt og påfølgende lekkasje eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og medføre råte, mikrobiell vekst og omfattende følgeskader.
Tiltak:
Full rehabilitering av våtrommet må påregnes. Ved rehabilitering bør sluk, tettesjikt, overflater og øvrige våtromsløsninger fornyes og dokumenteres. Frem til rehabilitering anbefales redusert direkte vannbelastning på gulv og vegger, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført fra bod mot våtrom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på kontrollstedet på befaringstidspunktet. Målingen er en stikkprøve og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i konstruksjonen. Våtrommets alder og samlede tilstand er vurdert under punktet Generell.

Vurdering av avvik:
• Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stål benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Innredningen har passert forventet levetid, og det er registrert elde og slitasje på kjøkkenskap og skrog. Til tross for dette fremstår kjøkkenet som funksjonelt og kan fortsatt benyttes, men den tekniske og estetiske tilstanden gjør det naturlig å planlegge utskifting. Manglende oppgradering over tid kan medføre økt slitasje, redusert brukskomfort og lavere verdi ved salg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å opprettholde funksjonalitet og estetisk standard.
Videre bruk uten oppgradering kan medføre økt slitasje, redusert brukskomfort og lavere verdi ved et eventuelt salg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren ble enkelt funksjonsprøvd under befaringen og fungerte ikke. Det foreligger dermed påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende avtrekk kan medføre utilstrekkelig bortledning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi redusert inneklima, lukt og økt belastning på overflater og innredning.
Tiltak:
Ventilatoren bør undersøkes og repareres eller skiftes slik at tilfredsstillende avtrekksfunksjon gjenopprettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Anlegget bør følges opp med normalt tilsyn. På grunn av alder må økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov påregnes. Ved usikkerhet om teknisk tilstand anbefales nærmere kontroll av kvalifisert rørlegger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
På grunn av høy alder er risikoen økt for korrosjon, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasje.
Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes. Kamerainspeksjon kan utføres dersom faktisk innvendig tilstand og restlevetid ønskes avklart.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i bod og er på 113 liter og produksjonsår 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført av registrert elektroforetak eller at arbeidene ble utført i samsvar med regelverket som gjaldt da arbeidene ble utført. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet om anleggets utførelse.
Tiltak:
Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dokumentasjonen finnes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, stråleovn på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Vurdering av avvik:
• Alder og utførelse på drenering/fuktsikring er ikke kjent. På bakgrunn av bygningens alder må det påregnes at eventuell opprinnelig drenering har begrenset gjenværende brukstid

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved redusert funksjon kan fuktbelastningen mot konstruksjoner mot terreng øke.
Tiltak:
Forholdet bør overvåkes. Ved tegn til fuktinntrenging bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong,

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:
Terrenget bør om mulig justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Der terrengforholdene begrenser muligheten for tilstrekkelig fall, bør annen sikker bortledning av overflatevann vurderes.

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

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Ledningenes alder og materialtype er ikke dokumentert. Dersom ledningene er fra byggeår, har de oppnådd høy alder og det foreligger økt risiko for aldersrelatert funksjonssvikt. TG2 er satt på bakgrunn av alder/usikkerhet og risiko for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Risikoen for fremtidige lekkasjer eller driftsforstyrrelser øker normalt med alder.
Tiltak
Kamerakontroll av avløpsledning og tilstandsvurdering av vannledning kan vurderes dersom sikker kunnskap om tilstanden ønskes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens:
Radonkonsentrasjonen i boligen er derfor ukjent. Dersom boligen har forhøyede radonnivåer, kan langvarig eksponering innebære helserisiko.
Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare faktisk radonnivå. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført av registrert elektroforetak eller at arbeidene ble utført i samsvar med regelverket som gjaldt da arbeidene ble utført. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet om anleggets utførelse.
Tiltak:
Samsvarserklæring bør fremskaffes dersom dokumentasjonen finnes. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales kontroll av de aktuelle delene av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

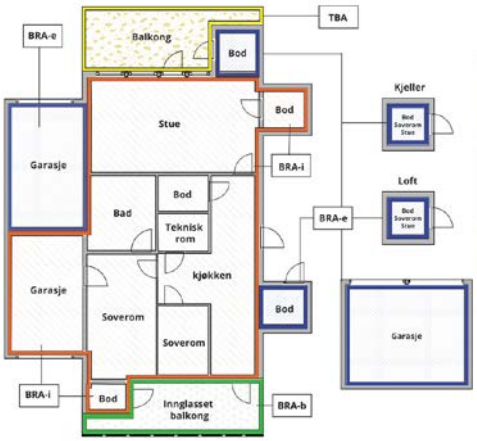
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1. Etasje	52			52	21
Kjeller					
SUM	**52**				**21**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, bod, bod 2, soverom, stue, gang		
Kjeller			

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Gamleveien 193 B

Hjemmelshaver
Østbyenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ØSTBYENGA BORETTSLAG	850190542	H0101	Bori Bbl	Nelly Jørgine Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning. Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomt på 10 259,10 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Dette er et arvet dødsbo som jeg har lite kjennskap til.
Vinduer og terrassedør er kanskje byttet på 2000 tallet
Varmtvansbereder og sikkringskap ser ut til å være av nyere dato

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.11.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.11.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 85 - Bnr 28
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Romerike

Oppdragsnr.
23-0130/26

Selger 1 navn
Kjetil Eriksen

Gateadresse
Gamleveien 193B

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1474

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Nelly Jørgine Olsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Nelly Jørgine Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0130/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dette er et dødsbo så jeg har lite kunskap om boligen

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0130/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Eriksen	996cb890f3f2c9b62a441 71575686effdd6b0ed5	04.11.2026 08:48:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0130/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 02.11.26
Vår ref.: 11 / 14
Meglers ref.:

Megleropplysninger

Andel	14	**Bolignr**	
Boligselskap	011 Østbyenga Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Gamleveien 193 B, 1474 LØRENSKOG	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Nelly Jørgine Olsen (BO)	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 02.11.26: kr 4 213,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03	2027-04
Felleskostnader	3 064	3 064	4 338	4 338	4 338	4 338
Stipulerte avdrag	529	529				
Stipulerte rentekostnader	620	620				
Total	4 213	4 213	4 338	4 338	4 338	4 338

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

BOLIGBANKEN ASA - 5,75%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 31.10.26	Restgjeld	4 173 783,00	118 159,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	20 416,00	577,00
Løpetid: 14.07.23 - 30.09.48	Avdrag pr mnd	7 461,00	211,00

Selskap og eiendom

Selskap	011 Østbyenga Borettslag (orgnr. 850190542)
Antall enheter	36
Styrets e-post	ostbyenga@mail.lettstyrt.no
Styreleder	Geir Ingebretsen (90794686)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA S&P (Polise 84934678)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	85/28
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 126 298,00	**Andre inntekter**	kr 1 308,00
Formue	kr 42 270,00	**Utgifter**	kr 7 571,00

Merknader

Garasje/parkering følger ikke boligen ved salg. Mulighet til å leie enten motorvarmer plass eller garasje. Venteliste.

vedtatt på Gf. 06.04.2016: (6)Tillatt med to husdyr pr.enhet etter skriftlig søknad til styret. Husdyr kan holdes i den grad det ikke er til bry for andre beboere. Det er båndtvang for hunder på hele området.

Inspeksjonsluke til krypkjeller skal ikke fjernes eller blokkeres. Stengt eller avsperret adkomst reetableres for andelseiers regning. Inspeksjonsluker finnes i andel: Gamleveien 199 B-D-F Gamleveien 197 B-D-F Gamleveien 195 C-F Gamleveien 193 B-D-F Gamleveien 191 B-C-E Gamleveien 189 Her er det inngang fra utsiden ved A. (det er luke i D, men her er det for laft i krypkjeller så man kommer ikke inn.

Leie nye garasjer er kr 600. gamle garasjer kr 350. Motorvarmer kr 200.

Vedtekter

For

Østbyenga Borettslag

Org. nr. 850 190 542

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling 4. oktober 1961 og sist endret på ordinær generalforsamling 05.mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Østbyenga borettslag er et samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet vil bli gyldig ovenfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fra, til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Førkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras av ektefelle, til andelseiernes eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter seperasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre førkjøpretten gjeldende og på dere vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2 jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2)Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseieren kan ikke på tomten eller bygningen oppføre bygg, tilbygg, påbygg eller gjøre ombygging uten tillatelse fra borettslaget.

(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Tillatt med to husdyr pr. enhet etter skriftlig søknad til styret. Husdyr kan holdes i den grad det ikke er til bry for andre beboere. Det er båndtvang for hunder på hele området.

(7) En andelseier har rett til å leie ledig garasje i borettslaget. Det skal betales et innskudd og leie som fastsettes av styret. Andelseier har samme forpliktelser til vedlikehold av garasje som for boligen. Ved salg eller overdragelse av andel i borettslaget bortfaller retten til å leie ledig garasje. Ny andelseier må søke om å leie ledig garasje. Oppsigelse av garasje kan skje gjensidig med en måneds varsel. Leiebeløp for påbegynt måned skal betales for hele måneden. Borettslaget kan ensidig si opp leieforholdet ved vesentlig mislighold i forhold til borettsloven, vedtektene, husordensreglene, vedtak på generalforsamling eller i styret.

(8) Andelseier som har garasje eller parkeringsplass skal benytte disse. Kjøretøy skal bare parkeres på merkede og anviste plasser. Kjøring med motorkjøretøy på gangveier skal kun gjøres ved helt nødvendig transport**.** Samme regler gjelder for alle som bor i borettslaget eller besøker beboere.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året. Andelseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.
Overlates bruken av boligen ut over 30 dager, kan dette ikke gjøre uten samtykke fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke

sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt/ansvar for skifte av varmtvannsbereder og selv dekke kostnaden for dette. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Arbeider som krever godkjent fagpersonell som f. eks el., rør eller våtroms arbeider skal utføres i henhold til byggeforskriftene og kunne dokumenteres.

(2) Den enkelte andelseier er pliktig til å male boligen samt levegger utvendig etter regler og frister fastsatt av styret.

(3) Den enkelte andelseier skal sørge for at plen og hage i direkte tilknytning til boligen fremstår som velstelt. Maks lengde ved utvidelse av hage er 11 meter ut fra vegg. Dersom du skal sette opp hekk/gjerde skal det settes maks 50 cm inn i egen hage. Hekk/gjerde skal settes like langt inn på den respektives tomt når man ikke deler hekk/gjerde. Ved beplantning av hekk anbefales den minimum avstand i mellom f.eks. hekk og gjerde til nabo på 60 cm, slik at man får klippet gress og hekk mot naboen, (hvis man ikke deler hekk). Maks høyde på hekk er 2 m. Maks høyde gjerde er 1,5 m (ferdig satt opp). Snakk med naboen før du setter opp/utvider. Når det gjelder gjerde henstilles det til mest mulig likhet.

(4) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og apparater, sikkerhetsutstyr, slik som brannslukkere og røykvarslere, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, innvendige og utvendige skillevegger (levegger), listverk, skap, benker, innvendige og utvendige dører, vinduer med karmer og terrassegulv. Vedlikehold, rehabilitering eller ombygning må gjøres i henhold til byggeforskriftene og der det er nødvendig skal dette utføres av kvalifisert

fagpersonell og kunne dokumenteres. Disse bestemmelsene har tilbakevirkende kraft, noe som betyr at tidligere andelseiere som ikke har utført rehabilitering eller ombygning i henhold til forskriftene vil kunne stå økonomisk ansvarlig ved påviste feil eller mangler.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også holde lufteventiler rene og sørge for at de ikke tettes for lufttilgang, for eksempel for de som sitter i grunnmuren ved terrasser o.l.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Styret skal varsles umiddelbart hvis det oppdages innsekter eller skadedyr i boenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom eller til og fra boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner samt varmekabler installert av borettslaget. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter ikke varmekabler som andelseier selv har fått installert.

(4) Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder kontroll, ettersyn, reparasjon eller utskifting av for eksempel elektriske installasjoner, brannsikring, vannledninger og kraner.
Ettersyn , kontroll og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18

(6) Inspeksjonsluke til krypkjeller skal ikke fjernes eller blokkeres.
Stengt eller avsperret adkomst reetableres for andelseiers regning.
Inspeksjonsluker finnes i andel:
Gamleveien 189, her er det inngang fra utsiden ved A. (det er luke i D, men her er det lavt i krypkjeller, så man kommer ikke inn.
Rekke 191: Leilighet B, C og F
Rekke 193: Leilighet A, D og F
Rekke 195: Leilighet C og F
Rekke 197: Leilighet A, D og F
Rekke 199: Leilighet A og F

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes bland annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned, Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styre skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og eventuelt funksjoner blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og General-forsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med mist to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer en fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles vær bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styet har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato

Husordensregler for Østbyenga borettslag.

§ 1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at borettslagets bygninger, arealer, fellesanlegg, utstyr og redskap holdes i orden.

§ 2. Søppel skal kilde sorteres og kastes i egnet container.

§ 3. Fellesvaskeriet kan benyttes i tidsrommet kl. 08.00.-21.00. på hverdager. Og kl. 09.00. -16.00. på lørdager. På søn. og helligdager skal det ikke benyttes. Disse regler gjelder også ved støyende arbeid i og utenfor leilighetene. Tøy skal ikke henges ut til tørking på søndager.

§ 4. Det er tillat å ha inntil 2 husdyr pr enhet etter skriftlig søknad til styret. Hunde-eier plikter å bruke hundepose på borettslaget eiendom. Det er båndtvang for hunder på borettslagets eiendom hele året. Hunder skal ikke luftes på fellesområdet. Husdyr skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillat å ta med dyr i fellesvaskeriet eller andre fellesrom.

§ 5. Det skal være ro i leilighetene kl. 23.00.- 06.00. Med ro menes bruk av musikkinstrument, radio, TV, musikkanlegg på et slikt nivå at det sjenerer naboene. Det er vanlig høflighet å gi nabovarsel når man planlegger å ha sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00. En slik varsel betyr ikke at bestemmelsen om sjenanse ikke gjelder.

§ 6. Andelseier kan leie fast parkeringsplass som blir merket etter henvendelse til styret. Og man må betale den til enhver tid gjeldende takst. Parkeringsbevis skal ligge lett synlig i bilen.

- Man kan ikke leie parkeringsplass uten å disponere kjøretøy.
- Maksimum 2 biler pr. leilighet kan oppbevares på området.
- Alle beboere får tildelt 2 stk. gjesteparkeringskort.
- Beboere som disponerer garasje skal i hovedsak benytte denne til parkering.
- Biler uten skilt og biler som er mer enn 6 meter lange, campingvogner og bobiler skal ikke oppbevares på området.
- Oppsigelsestiden for både garasje og P-plass er 1 mnd.
- Det leies ut kun 1 garasje til hver boenhet, men det kan i tillegg søkes om 1 P-plass.

§ 7. Vedr. kompost:

- Borettslaget har 4 kompostbinger hvor det kun skal kastes gress og blomster. Rester av hekk, trær etc. må andelseier selv frakte bort.
- Det kan søkes om felling av trær på eget hageareale eller fellesområdet. For felling på fellesområdet må dette være i samsvar med hele rekkens ønske. Andelseier må selv bekoste dette arbeidet dersom det ikke gjøres i forhold til HMS-regler.
- Ang fjerning av busker etc. på fellesområdet skal dette. så langt det lar seg gjøre, fjernes ved vårdugnad når ekstra container er satt opp.
- Utstyr som spade, trillebår etc. som beboer låner fra fellesboden må settes tilbake rengjort umiddelbart etter bruk.

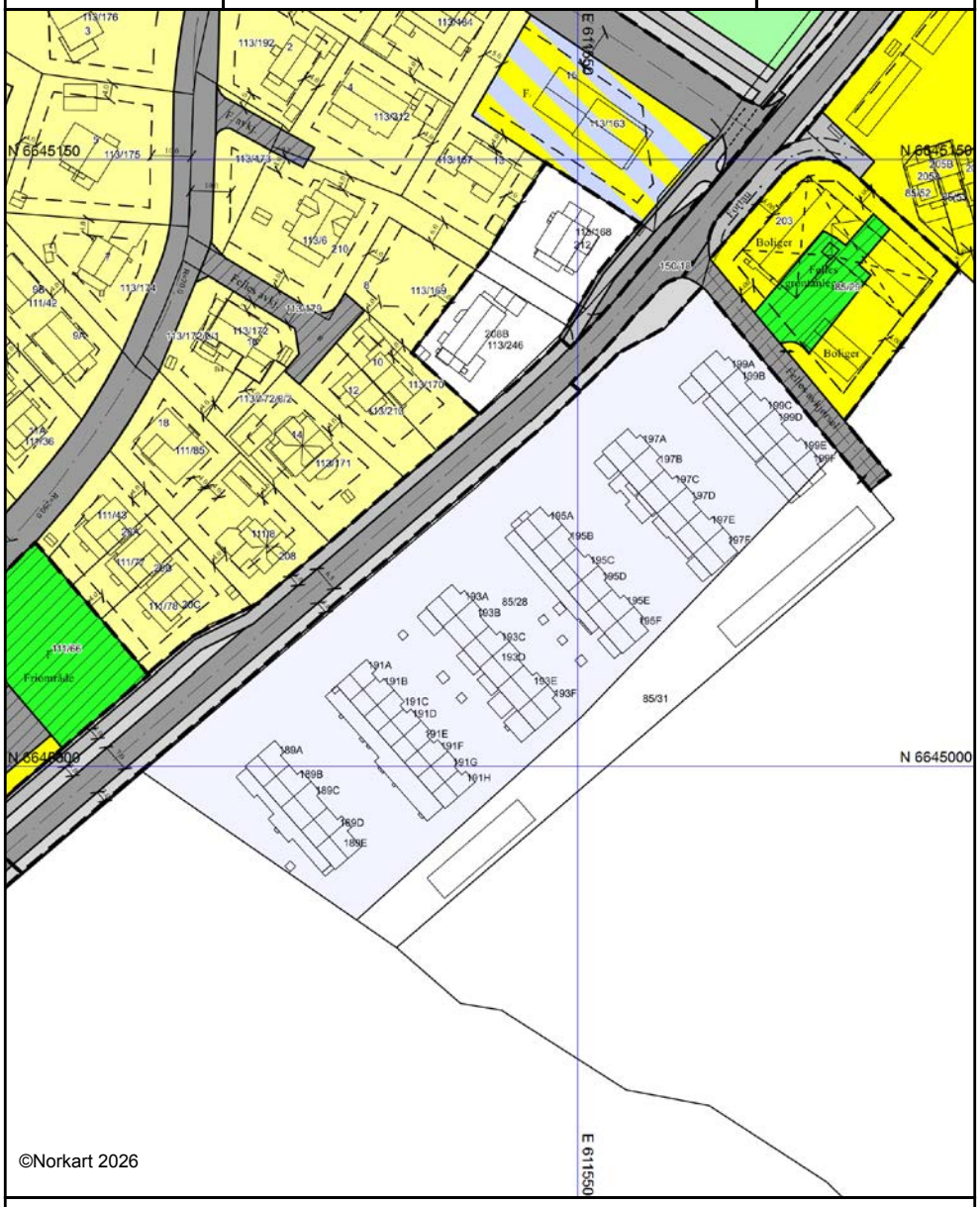
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 85/28
Adresse: Gamleveien 193B
Utskriftsdato: 02.11.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

44-4-04

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GAMLEVEIEN 203

§ 1
Avgrensning
Planens begrensning er vist på plankart merket 44-4-04, datert 07.05.2007.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Byggeområder	-	Boliger
Offentlige trafikkområder	-	Annen veigrunn
Spesialområder	-	Frisiktsone
Fellesområder	-	Felles avkjørsel
		Felles grøntanlegg
		Parkering i underjordisk anlegg

§ 3
Utnyttelse
Maksimal %-BYA = 48 %.

§ 4
Plassering og høyde
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart. Maksimal gesims- og mønehøyde er maks. c + 172. 30 % av bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde/ mønehøyde c + 169, her tillates rekkverk for takterrasse i tillegg. Øverste etasje skal ha tilbaketrukket fasadeliv på minst en side.

§ 5
Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Den nye bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Bygningsvolumene skal brytes opp for å motvirke monotoni samt å tilpasse seg områdets skala.

Alle leilighetene skal ha privat uteoppholdsareal. Veranda/ takterrasse utgjør disse arealene i leiligheter over bakkeplan.

§ 6
Parkering
Parkering skal skje i garasjekjeller som avmerket på kartet. Parkering skal etableres etter følgende norm, eller senere vedtatt parkeringsnorm for Lørenskog kommune:

For leiligheter over 50 m² skal det etableres 2,5 plasser. For leiligheter under 50 m² skal det etableres 1,5 plass. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflytningshemmede.

Det skal opparbeides 0,5 sykkelparkeringsplass pr. leilighet i parkeringskjeller.

Det skal avsettes maksimum 4 stk parkeringsplasser på bakkeplan for gjesteparkering og korte stopp.

§ 7
Utomhusanlegg
Utomhusanlegg skal utformes med god kvalitet i utformingen og materialbruk. Overgang mellom ulik materialbruk skal være presis.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides plan for alle utearealer innenfor planområdet. Planene skal vise kjørevei, gangvei, parkering, sykkelparkering, plass for søppelcontainere, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, vegetasjon, gjerder, samt materialbruk, belysning og skilting. Planene skal være godkjent før rammetillatelse gis.

Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8
Felles grøntanlegg
Området skal opparbeides med en sentral lekeplass og oppholdssoner for beboerne. Den delen av byggeområdet som ikke bebygges skal være felles grøntområde.

§ 9
Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ” Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ” Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), punkt 3.3.2 annet ledd punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ” Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 4 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Innkjøring til garasjekjeller skal ligge skjermet.

Ved søknad til tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støy-beskyttelsestiltak foreligge. Alle tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak KS-004/08 den 06.02.2008.

Nabolagsprofil

Gamleveien 193B

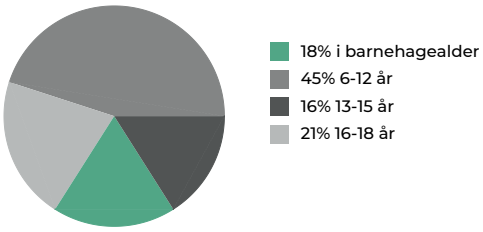
Offentlig transport

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

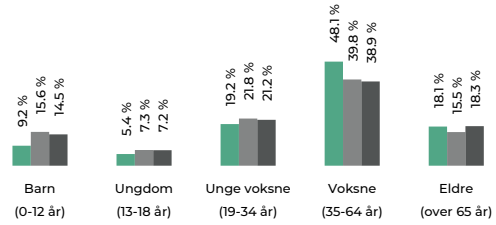
Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	22 min 2 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	6 min 3.3 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 3.3 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	6 min 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østby	262	131
Kommune: Lørenskog	44 693	19 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (0-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (0-5 år) 74 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

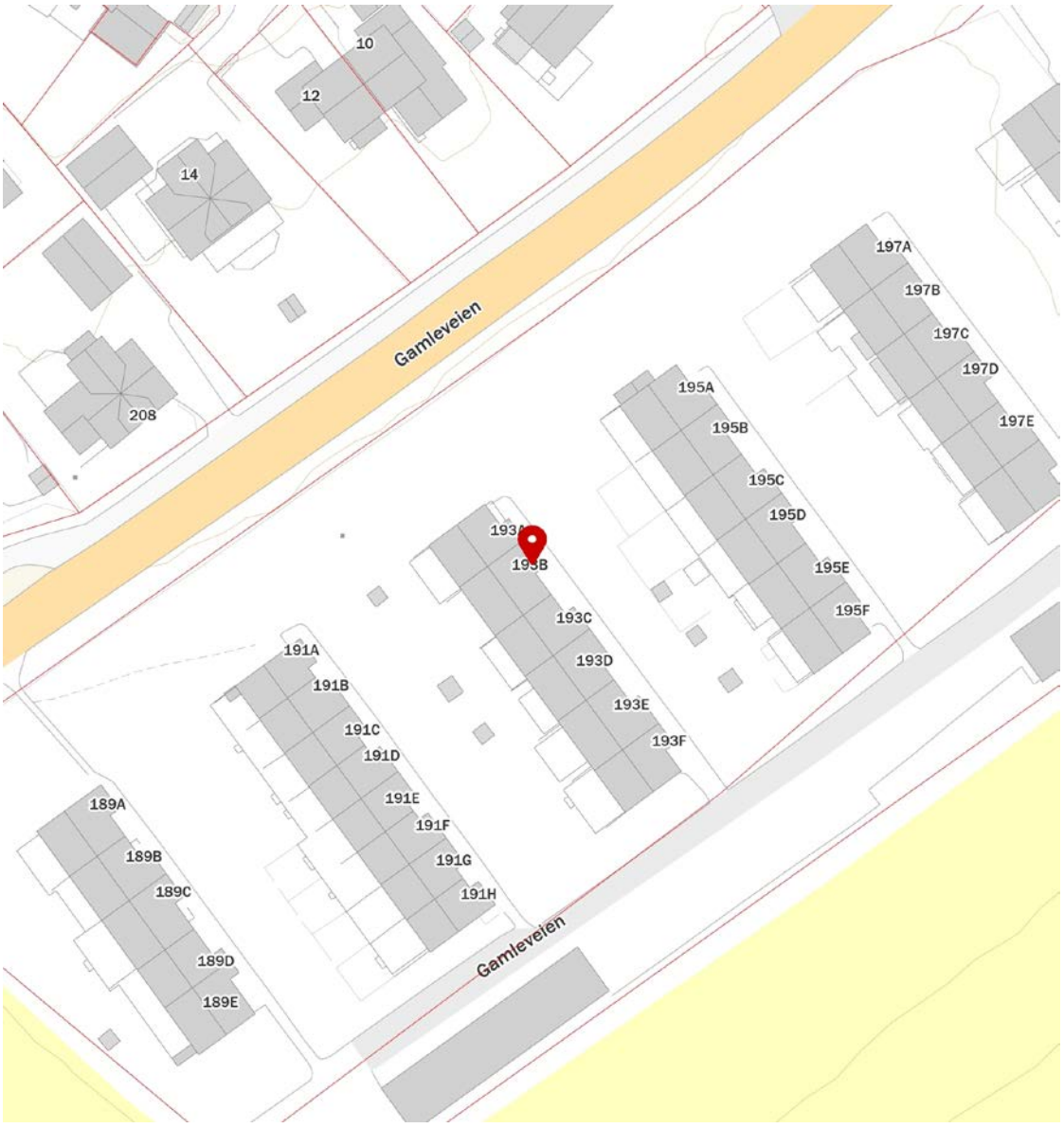
Kiwi Nordbyhagen	12 min
Kiwi Fjellhamar	23 min

Sport

Bredde vel - balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Lørenskoghallen - gymnastikksal Aktivitetshall	6 min 0.6 km
CrossFit Lillestrøm	20 min
Fresh Fitness Strømmen	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





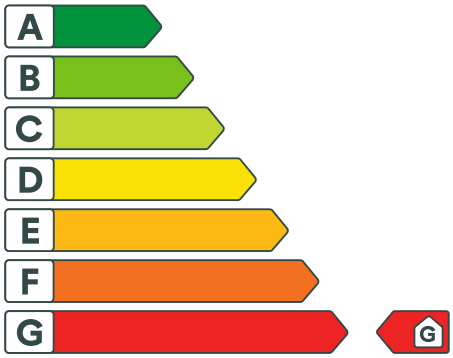
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Gamleveien 193B, 1474 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380872**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150722225**
Gårdsnummer **85**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **373,10**

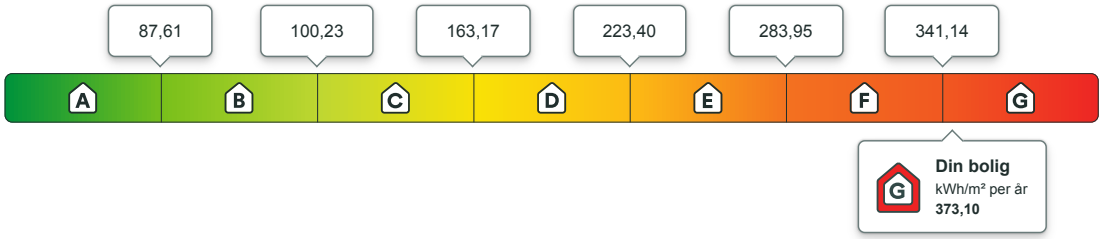
Gamleveien 193B, 1474 LØRENSKOG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 569,21	**442,53**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Gamleveien 193B, 1474 LØRENSKOG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Gamleveien 193B, 1474 LØRENSKOG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

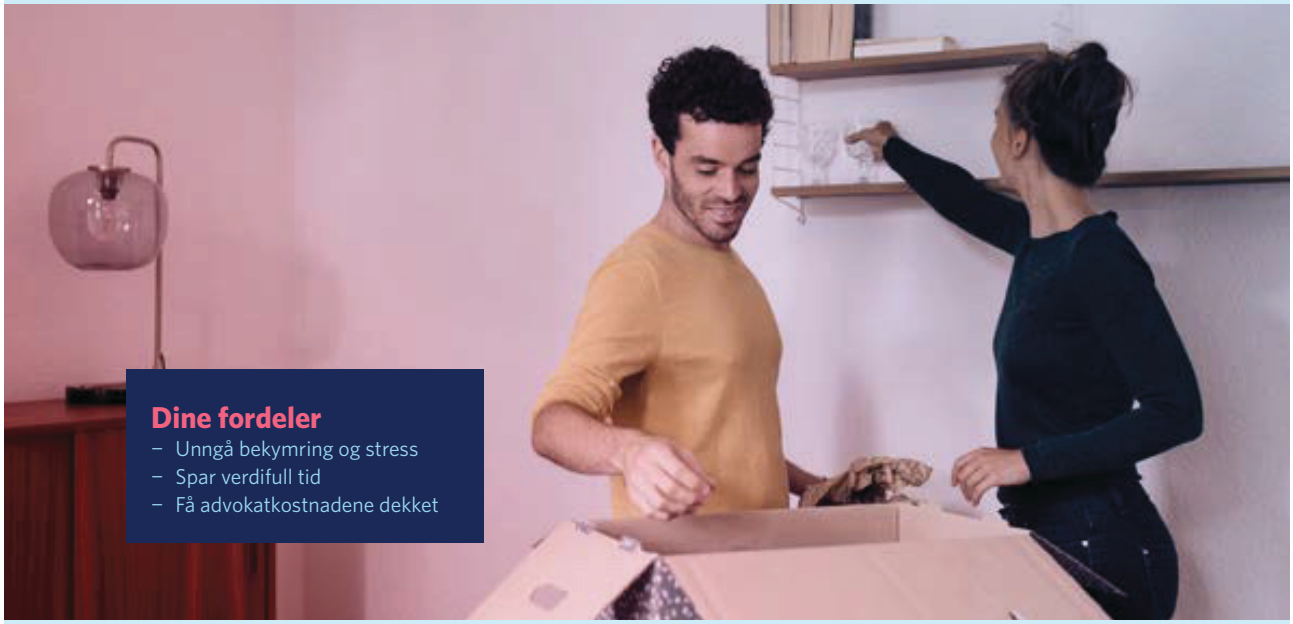
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Kontaktperson Tlf
Salgsoppgavedato Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar