

aktiv.



Marcus Thranes vei 8B, 1470 LØRENSKOG

**Stilren og gjennomført 3-roms ved
Lørenskog Stasjonsby! Garasje i
rekke | Kort vei til toget i
Oslosonen (Sone 1)**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Silje Hegre

Mobil 924 44 145

E-post silje.hegre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 14 600,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 320 990,-
Felleskostn.: Kr 4 415,-
Selger: Behxhet Halili

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 61/84 kvm
Tomtstr.: 3061.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 60
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1100260016

Bo sentralt ved Lørenskog stasjonsby! Et område med det meste du trenger i hverdagen.

Dette er en stilren og påkostet leilighet. Her kan du flytte rett inn. Leiligheten ligger i blokkens 2.etasje. Det er en gjennomgående 3-roms med fin planløsning. Soverommene og badet ligger med adkomst fra entréen. Selve hjertet i leiligheten er en lys og lekker stue med kjøkkenet vegg-i-vegg og adkomst til balkong. Det er pipeløp i stue og mulighet for peis.

Her bor du kun 600 meter unna toget som tar deg til Oslo på ca. 17 minutter og 11 minutter til Lillestrøm.

Kort fortalt:

- Garasjeplass med biloppstillingsplass foran porten
- Bod i kjeller
- Betydelig oppgradert i 2022
- Balkong
- 2 gode soverom
- Moderne og gjennomført standard
- Varmefolie i gang, stue og kjøkken
- Nærhet til marka og turstier

Dette er en ideell leilighet for deg som vil bo moderne i et attraktivt boligområde



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	63
Energiattest	69
Nabolagsprofil	89
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 23 kvm Bod og garasje

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger). Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Boligbygg med flere boenheter

-Leiligheten er målt til 60,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 61 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3061.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt består av asfaltert område, garasje i rekke under bygget og trapp fra parkeringen til inngangspartiet. På baksiden av blokken er det grøntområde med trær og beplantning.

Beliggenhet

Marcus Thranes vei 8B har en rolig og sentral beliggenhet ved Snøbyen også kjent som Lørenskog Stasjonsby. Området er i sterk utvikling og tiltrekker seg både unge voksne, barnefamilier og pendlere som ønsker en kombinasjon av urbane kvaliteter, gode servicetilbud og nærhet til naturen. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Det er flere badevann i nærheten som Langvannet, Vangen og Vesletjern. I tillegg er det bygget en populær tursti rundt Langvannet til glede for de syklende og gående.

I nærområdet finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker bl.a. Rema 1000, serveringssteder som Pizzabakeren og Bislett Kebab og andre servicetilbud. Lørenskog sentrum og Metro senter ligger kun en kort tur unna, med et bredt spekter av butikker, restauranter, helsetjenester og kulturtilbud. I tillegg er det kort avstand til både Triaden og Strømmen Storsenter, som byr på et variert handelstilbud. Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Området har svært gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til Lørenskog stasjon, som ligger innenfor Oslosonen (1). Her får du muligheten til pendlerparkering via BaneNor. Togene går hvert kvarter i retning Oslo og Lillestrøm. I tillegg er det bussavganger fra Lørenskog stasjon. Beliggenheten er ideell for deg som pendler til Oslo eller Lillestrøm.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og i området. Det er kort vei til fotballbane på Luhr, idrettshall, svømmehall, flere treningssentre og tennisanlegg. Det er også kort vei til Langvannet med fine turområder og badeplasser, samt nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, skiterreng, bade- og fiskevann. Losby Gods og golfbane ligger en liten kjøretur unna og er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Golfanlegget har blant annet 9- og 18-hulls golfbane. Her kan du også møte ulike husdyr på nært hold.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved

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

Lørenskog har veiledende inntaksområder. Det er kort vei til Luhr skole (1-7 trinn), Kjenn ungdomsskole og Fjellsrud skole (8-10 trinn), samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Fra eiendommen har du kort vei til Wang Toppidrett Romerike som holder til i Snø Hus 2 rett ved SNØ. Wang er kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på <https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/>. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende område som Mailand videregående skole, Lørenskog videregående skole og Strømmen videregående skole. I tillegg har Høyskolen i Oslo og Akershus med et bredt studietilbud beliggende på Kjeller.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av både blokk- og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Adressen sokner til Luhr barneskole.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 600 meter til Lørenskog stasjon.

Her kan du ta toget i retning Lillestrøm med Lillestrøm som endestasjon, eller toget i retning Oslo. L1 Spikkestad tar deg til Oslo på ca. 17 minutter og 11 minutter til Lillestrøm.

Toget går hvert kvarter i hverdagene og hver halvtime i helgen.

Det er bussholdeplass på stasjonen i tillegg.

Se ruter.no og Vy sine sider for mer informasjon om rutetider.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 1966, og er i all hovedsak i opprinnelig stand konstruksjonsmessig.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988, og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra samme år. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Boligen har en balkong i betong med rekkverk i stål og betong, med adkomst fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

- Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder, manglende vedlikehold og innvendig fuktpåvirkning(kondens)

- Utvendig - Balkongdør

- Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I det store soverommet, er det målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på ca 20 mm.

- Innvendig - Innvendige dører

- Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD/WC - Overflater vegger og himling

- Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Det er registrert en åpen rørgjennomføring i flislagt vegg mellom dusjvegg og overskap. Tettingen rundt rørene fremstår mangelfull, og løsningen vurderes som lite heldig i et våtrom.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD/WC - Overflater Gulv

- Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er tilstrekkelig fall i nedsenket dusjsone, men jeg mener punktet i forskriften for

lekkasjevann ikke er ivaretatt. Liten/ingen oppkant ved terskel og slakt/delvis flatt gulv. Her skal det, slik jeg tolker forskriften være en oppkant av membran, over ferdig flislagt gulv, på minimum 15 mm dersom gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det kan også være flat/ingen terskel, men da skal det være 1:100 fall på gulvet utenfor dusjsonen. Dette punktet mener jeg ikke er oppfylt i dette badet.

For bruksvann (§13-15 2 b) vurderes punkt A i forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt

For Lekkasjevann (§13-15 2 c) vurderes ikke forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD/WC - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er ikke tilpasset sluket og fremstår som en løsning hvor delene ikke passer sammen. Vannlåsen sitter løst og klemmer ikke tett mot slukets øvrige deler slik løsningen normalt skal gjøre. Dette medfører risiko for at falsk luft fra avløpssystemet kan trekke opp i rommet og gi kloakklukt.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD/WC - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet, front og på døren mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD/WC - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 2.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelleskader i benkeplate ved servanten. Både på oversiden og undersiden. Laminat er et skjørt materiale når det skjæres i det. Særlig rundt servanter er det sjanse for at det lett kommer vann på uønskede steder og da oppstår slike skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist rustdannelser på jernrør.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Det ble registrert fuktige kluter og tegn til kondensdannelse i fordelerskapet, hovedsakelig på og rundt kaldtvannsrør og stoppekran. Stoppekranen har også tegn til overflaterust/korrosjon. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaring. Kondens på kalde rør kan oppståsom følge av høy luftfuktighet i rommet. Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er samtidig registrert svelleskader på dørblad og innredning, noe som kan indikere et fuktig innklima og begrenset luftutskifting.

Punkt 2;

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Pipe og ildsted

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD/WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar fra takstmann om HMS:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Nåværende eier, 2022

Beskrivelse: Arbeid av fliser er utført av eier.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Berat Kelmendi rørlegger mester, 2022

Beskrivelse: Alt av sluk og nye vann rør i rør system er utført.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Direkte Elektriker AS, 2022

Beskrivelse: Alt av el er nytt og varmemfolie på hele leiligheten utenom soverommene.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 23 kvm: Bod og garasje

Standard

Vi tar en gjennomgang av rommene i leiligheten.

Det første som møter deg er inngangspartiet med plass til heng og skoskap. Det er bygget en nisje med skuff og hylle i veggen. Du får en jevn og fin varme i boligen gjennom varmemefolie i gang, kjøkken og stue. Dette er en leilighet med gjennomtenkte løsninger og god standard.

Videre er det 2 gode soverom. Det ene måler ca. 8 m² og ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er godt med garderobeskap i rommet. Hovedsoverommet ligger vegg-i-vegg og måler rett over 13 m². Rommet er utstyrt med bred skyvedørsgarderobe.

Begge rommene er usjenert med utsyn.

Vi beveger oss til badet som også har adkomst fra entréen. Badet ble renoverert i slutten av 2022. Her får du et lyst og delikat baderom med nedfelt dusjsone og glassvegger. Det hele er gjort i moderne utførelse med sorte detaljer på blandebatteri, sanitærutstyr og karmen på glassveggen. Praktiske lagringsløsninger som servantskap med 2 skuffer og speilskap. I tillegg er det montert hyller over vaskemaskinen. Videre er det vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Varme i gulvet fra varmekabler.

Så til stuen som blir det naturlige samlingspunktet i boligen. Rommet er på ca. 20,2 m² i tilknytning kjøkkenet som er på ca. 8,6 m². Stuens størrelse gir deg plass til både spisestuesone og sofakrok. Det er pipeløp i rommet, men ikke tilkoblet ildsted. Det er store vindusflater i stuen som vender mot fine grøntområder og sameiets fellesområde. Fra stuen kommer du ut til balkongen på rett i underkant av 5 m². Det er lagt treheller på gulvet og innredet med en koselig sittegruppe.

Kjøkkenet er i separat sone fra stuen. Dette er et klassisk kjøkken med mye skap- og arbeidsplass.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Garasje i rekke følger med seksjonen. I tillegg kan man parkere en bil foran porten. Det er gjesteplasser til høyre for blokken. Gjestenes registreres digitalt via nettside som beboere har tilgang til.

Det er mulighet for elbillader i sameiets garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 80095627

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er varmemefolie i gang, stue og kjøkken. Badet har varmekabler.

Det er pipeløp i stue, men ikke tilkoblet ildsted.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 200 000

Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 390 (Omkostninger totalt)

118 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 318 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 321 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Betales gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 490 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

I desember ble det vedtatt eiendomsskatt i Lørenskog kommune.

Eiendomsskatt per år = ((boligverdi x 0,7) – bunnfradrag) x skattesats

Bunnfradraget er på 100.000,- og skattesatsen er på 1 promille.

Denne leiligheten ble fakturert 1.245kr for første halvår i 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 103 763 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 415 051 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Verdien er innhentet fra kalkulatoren på Skatteetaten sine sider.

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

68/1386

Felleskostnader inkluderer

Vaktmester, vask, administrasjon, snømåking, vedlikehold.

Det er planlagt økning fra 01.07. Da vil felleskostnadene være på 4.715,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 415

Andel Fellesgjeld

Kr 14 600

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har en fellesgjeld på kr. 185.151.

Denne ble tatt opp i forbindelse med rørfornyning.

Andel fellesformue

Kr 10 600

Andel fellesformue dato

12.05.2026

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Marcus Thranesvei 8

Organisasjonsnummer

991304878

Om sameiet

Marcus Thranes vei 8 ble oppført i 1966 med 18 leiligheter. Boligsameiet ble stiftet i 1984 med org. nr. 991 304 878. Eiendommen har gnr. 106 – bnr. 60 – 0230 i Lørenskog kommune og består av 18 eierseksjoner og en seksjon som inneholder garasjelaget med 12 garasjer.

Sameiermøte for 2026 er ikke avholdt enda. Men det er ikke planlagte prosjekter i sameiet per nå.

Info fra styret:

Vi har en vedlikeholdsavtale med Nortekk om årlig ettersyn av taket. Etter anbefaling fra dem, og tilbud mottatt i 2023, fikk vi sommeren 2024 skiftet dekke på hele taket da dette var helt nødvendig. Dette kostet kr 615 132.

Sameiet har hatt omfattende arbeid med rørfornyning. Det er gjennomført i hver leilighet. Dette kostet sameiet ca. 1.000.000 i egenkapital og et lånopptak på ca. 200.000,-.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånegiver: DNB

Saldo: 185 151

Nedbetalingsdato: 1.3.2029

Rente: 8,1%

Avdrag: 6 347

Startet nedbetaling: April 2026

Det er ikke avdragsfrihet på lånet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter i 2024 var kr 902 508, herav var fakturerte felleskostander kr 843 760.

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 1 402 725 inkludert noen store

vedlikeholdsarbeider i størrelsesorden kr 700 000. Ordinære driftskostnader utgjør kr 713 000. Av dette utgjør kommunale avgifter 43% (samme som i 2023), forsikring 18% (som 2023), personalkostnader inkl forretningsførsel og styrehonorar 24% (26% i 2023) mens andre driftsutgifter utgjør 15%.

Resultat:

Årets resultat på kr -480 812 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført fra annen egenkapital.

Styregodkjennelse

Ny eier må styregodkjennes av styret.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr så lenge det ikke forstyrrer/forsøpler for øvrige beboere

Forretningsfører

Forretningsfører

Ranveig Nedrud

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 60, seksjonsnummer 9 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/106/60/9:

20.10.1962 - Dokumentnr: 2946 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1981 - Dokumentnr: 692 - Skjønn

Bestemmelse om fortau

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1984 - Dokumentnr: 2269 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/1386

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 019 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 547684 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:106 Bnr:60 Snr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 167057 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:106 Bnr:60 Snr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 26.08.98

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.08.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Veien inn fra Marcus Thranes vei til blokken er privat.

Det går private stikkledninger fra kommunens hovedledning.

Regulerings- og arealplaner

På kommuneplankartet er område regulert til boligbebyggelse nåværende. I reguleringsplankartet er det uregulert.

Det er påbegynt byggeprosjekt på nabotomten. Marcus Thranes vei 2 og 6. Skissene for avtrykket på tomten fremkommer på vedlagt kommune- og reguleringskart.

Prosjektet har begynt salget av andelene og tidligere bebyggelse er revet.

Adgang til utleie

Det er tillatt med utleie, men styret skal varsles.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport

Energimerking

Megleropplysninger fra forretningsfører

Egenerklæring

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke
7 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
-5 000 Rabatt til selger bankkunde
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelser per stk. (første kr. 0,-, deretter 3.000,- per stk.)
6 725 Eierskiftegebyr
11 000 Tilstandsrapport fra takstmann
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 124 820

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Ansvarlig megler bistås av

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

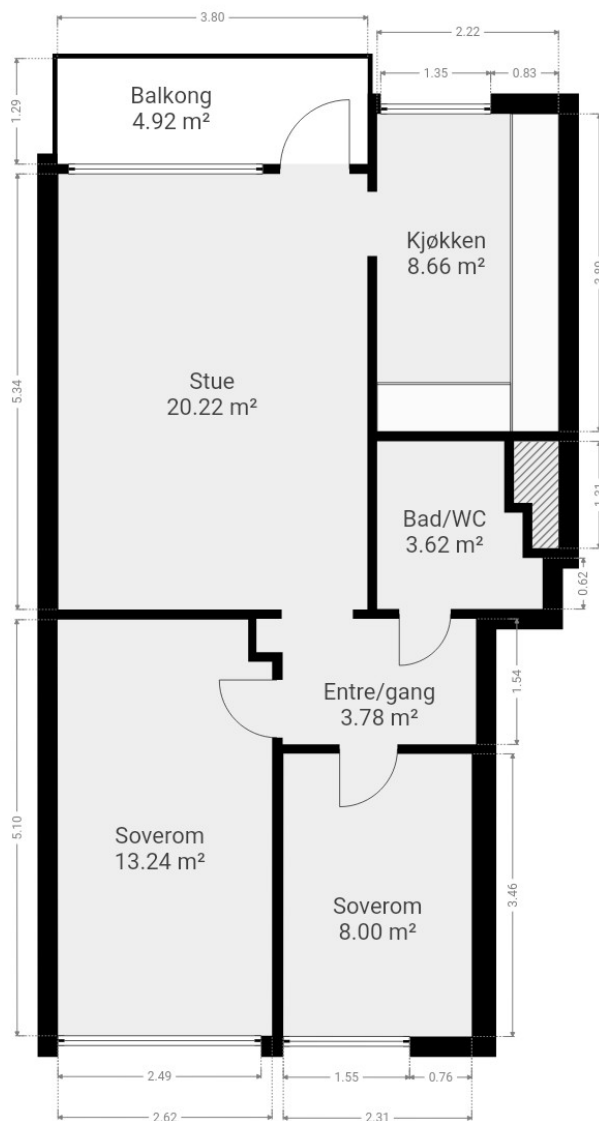
Eline Wiggen
Eiendomsmeglerfullmektig
eline.wiggen@aktiv.no
Tlf: 976 02 154

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

13.05.2026



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Ditt nye hjem?

Leiligheten har en stue med plass til spisestue og sofakrok. Det er adkomst til balkong. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.





Det er adkomst til balkong fra stue. Her kan du sette opp en koselig sittegruppe.

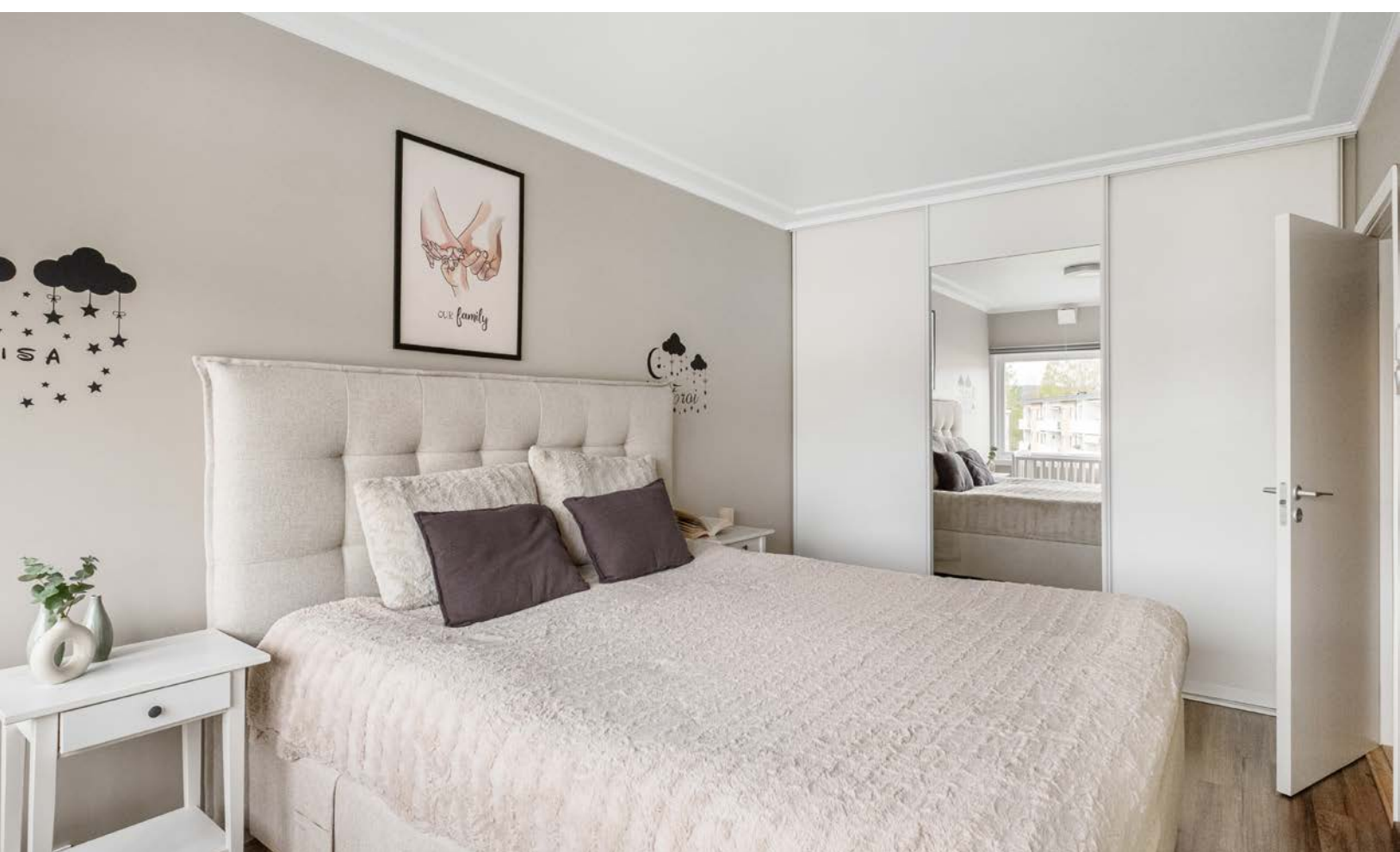























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Marcus Thranes vei 8 B, 1470 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 106, bnr. 60, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20000-1886

Eiendomsverdi ref nr: TP1387

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig



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



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1966 og er med det ca 60 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelene og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong i betong med rekkverk i stål og betong. Adkomst fra stuen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i det største soverommet, og i stue. Det ble kontrollert i retning leilighetskillevegger og yttervegger i rommene. Et ble målt på totalt ca 20 punkter i leiligheten.

Pipeløp uten tilkoblet ildsted. Det anbefales kontroll før pipe eventuelt tas i bruk.

Kommentar;

Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøkt med ildstedsmontør eller lokalt feievesen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på kasse over toalettet(naturlig avtrekk)

Det er 2 sluk på badet. Hovedsluk på utsiden av dusjsonen og hjelpesluk i dusjsonen.

Rehabiliteret i 2022, ifølge eier. Det foreligger 10 bilder som viser deler av gjenoppbyggingen av badet, sluttkontroll VVS og risikovurdering for e.l

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 5 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til topp slukrist på hovedsluket og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 25 mm.

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Kommentar;

Membranen er fra 2022, men sluket har ukjent alder.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til felles ventilasjonskanal, ifølge eier.

Kommentar/presisering:

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet felles ventilasjonskanal i bygget, ifølge eier. Eier opplyser at denne løsningen er godkjent av sameiet, men dette er ikke kontrollert eller dokumentert for meg. Det er utført enkel funksjonstest med papirtest på befaringsdagen, hvor det ble registrert tilfredsstillende avtrekk. Det er imidlertid ikke foretatt teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget eller undersøkt om tilkoblingen er utført i henhold til sameiets retningslinjer eller byggets ventilasjonsprinsipp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet på badet. Inntak og fordeling i rørskapet.

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Det er lekkasjesikring i kjøkkenbenken og berederen ser ut til å være tilsluttet strømmettet direkte.

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

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

[Gå til side](#)

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

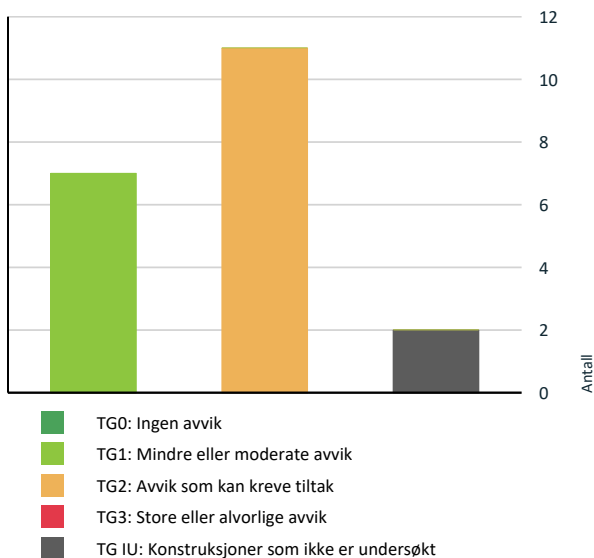
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

© [Verdico] 2026-

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

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder, manglende vedlikehold og innvendig fuktpåvirkning(kondens)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1988, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.



TG 1 Entredør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdører, men det er påregnelig med skifte av ytterdørene. Det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dører

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål og betong. Adkomst fra stuen.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i det største soverommet, og i stue. Det ble kontrollert i retning leilighetskillevegger og yttervegger i rommene. Et ble målt på totalt ca 20 punkter i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I det store soverommet, er det målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på ca 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

1 TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp uten tilkoblet ildsted. Det anbefales kontroll før pipe eventuelt tas i bruk.

Kommentar;

Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøkt med ildstedsmonter eller lokalt feievesen.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Når innvendige dører tar i karm eller terskler, kan det føre til at døren blir vanskelig å åpne og lukke. Dette kan over tid medføre slitasje på dørbblad, karm og hengsler, som igjen foringer dørens funksjon.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettreps blandebatteri. Speilskap med lys over Veggmontert toalett. Dusjnische med skjermvegg i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på kasse over toalettet(naturlig avtrekk)

Det er 2 sluk på badet. Hovedsluk på utsiden av dusjsonen og hjelpesluk i dusjsonen.

Rehabiliteret i 2022, ifølge eier. Det foreligger 10 bilder som viser deler av gjenoppbyggingen av badet, sluttkontroll VVS og risikovurdering for e.l

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en åpen rørgjennomføring i flislagt vegg mellom dusjvegg og overskap. Tettingen rundt rørene fremstår mangelfull, og løsningen vurderes som lite heldig i et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull tetting rundt gjennomføringer kan føre til at fukt og vann trenger inn bak flisene ved rengjøring, kondens eller vannsprut. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på konstruksjonen bak veggen. Det anbefales å utbedre gjennomføringen med en tettere og mer hensiktsmessig løsning, for eksempel med rosett, mansjett eller elastisk fugemasse tilpasset våtrom.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 5 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til topp slukrist på hovedsluket og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 25 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er tilstrekkelig fall i nedsenket dusjsone, men jeg mener punktet i forskriften for lekkasjevann ikke er ivaretatt. Liten/ingen oppkant ved terskel og slakt/delvis flatt gulv. Her skal det, slik jeg tolker forskriften være en oppkant av membran, over ferdig flislagt gulv, på minimum 15 mm dersom gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det kan også være flat/ingen terskel, men da skal det være 1:100 fall på gulvet utenfor dusjsonen. Dette punktet mener jeg ikke er oppfylt i dette badet.

For bruksvann (§13-15 2 b) vurderes punkt A i forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt

For Lekkasjevann (§13-15 2 c) vurderes ikke forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må det enten etableres fall 1:100 på gulvet utenfor dusjsonen eller oppkant av membran som avsluttes minimum 15 mm over gulvet ved terskelen. Alternativt må det dokumenteres at forskriften er oppfylt på annen måte.

Når gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og terskelen har liten eller ingen oppkant, er det risiko for at lekkasjevann eller vann ved søl, overløp eller mindre utettheter ikke ledes til sluk som forutsatt. Vann kan da bli stående på gulvet eller renne ut mot tilstøtende rom og konstruksjoner. Over tid kan dette føre til fuktbelastning, skader på overflater og økt risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Kommentar;

Membranen er fra 2022, men sluket har ukjent alder.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

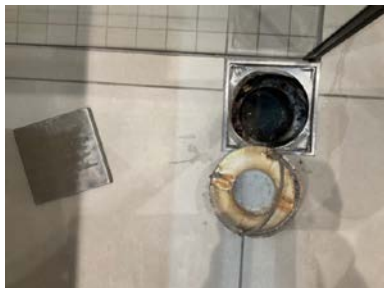
- Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er ikke tilpasset sluket og fremstår som en løsning hvor delene ikke passer sammen. Vannlåsen sitter løst og klemmer ikke tett mot slukets øvrige deler slik løsningen normalt skal gjøre. Dette medfører risiko for at falsk luft fra avløpssystemet kan trekke opp i rommet og gi kloakklukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tett forbindelse mellom vannlås og sluk kan føre til luktproblemer. Dersom vannlåsen ikke sitter korrekt og godt fast, kan den lett forskyves. Det anbefales å montere korrekt vannlås tilpasset sluktypen, slik at løsningen får nødvendig tetting og det ikke blir tilbakeslag av lukt fra fellesanlegget.



2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet, front og på døren mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må innredningen og dørbildet skiftes eller utbedres. Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting av underskapet vurderes av ny eier.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil på veggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet og etableres spalte for tilluft, f.eks mellom dørbildet og terskelen. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørbildet er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader (se svelleskader).

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2.ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelleskader i benkeplate ved servanten. Både på oversiden og undersiden. Laminat er et skjørt materiale når det skjæres i det. Særlig rundt servanter er det sjanse for at det lett kommer vann på uønskede steder og da oppstår slike skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å utbedre skaden og lukke avviket, må den benkeplaten mest sannsynlig skiftes. Lav konsekvensgrad, men om området fortsetter å eksponeres for vann, er det stor sjanse for at platen etterhvert blir helt ødelagt.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til felles ventilasjonskanal, ifølge eier.

Kommentar/presisering:

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet felles ventilasjonskanal i bygget, ifølge eier. Eier opplyser at denne løsningen er godkjent av sameiet, men dette er ikke kontrollert eller dokumentert for meg. Det er utført enkel funksjonstest med papirtest på befaringsdagen, hvor det ble registrert tilfredsstillende avtrekk. Det er imidlertid ikke foretatt teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget eller undersøkt om tilkoblingen er utført i henhold til sameiets retningslinjer eller byggets ventilasjonsprinsipp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet på badet. Inntak og fordeling i rørskapet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustdannelser på jernrør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Det ble registrert fuktige kluter og tegn til kondensdannelse i fordelerskapet, hovedsakelig på og rundt kaldtvannsrør og stoppekran. Stoppekranen har også tegn til overflaterust/korrosjon. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaring. Kondens på kalde rør kan oppståsom følge av høy luftfuktighet i rommet. Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er samtidig registrert svelleskader på dørbblad og innredning, noe som kan indikere et fuktig inneklima og begrenset luftutskifting.

Punkt 2;

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Punkt 1;

Vedvarende høy luftfuktighet og kondensdannelse kan over tid føre til økt korrosjon på metallkomponenter, redusert levetid på rørdeler og fuktskader på omkringliggende materialer og innredning. Svelleskader på dørbblad og innredning tyder på at rommet allerede er påvirket av fuktbelastning. Det anbefales å følge forholdet opp videre, forbedre ventileringen i rommet og vurdere behov for kondensisolerings eller nærmere kontroll av rørinstallasjonene dersom man ikke får bukt med dette ved hjelp av ventilasjon.

Punkt 2;

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann.

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



Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Det er lekkasjesikring i kjøkkenbenken og berederen ser ut til å være tilsluttet strømmettet direkte.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Alt er nytt fra sikrinnskapet og inn i 2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Tilstandsrapport

Omlegging av nytt kjøkken og bad

Utskifting av gamle downlight 12 v til Led andre steder i leiligheten

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Det er fremvist risikovurdering, men ikke samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget i leiligheten opplyses å være vesentlig oppgradert av eier. Det foreligger imidlertid ikke samsvarserklæring eller fullstendig dokumentasjon for de utførte arbeidene. Det er fremlagt en risikovurdering som beskriver omlegging av nytt kjøkken og bad, samt utskifting av eldre 12V downlights til LED i øvrige deler av leiligheten, men dette erstatter ikke krav til samsvarserklæring og tilhørende sluttdokumentasjon.

Ved befaring ble det registrert at jordingsleder ved sluk ikke var tilkoblet slukristen. Det mangler også beskrivelse/merking av en kurs i sikringsskapet. Det er ellers ikke registrert åpenbare tegn til varmgang eller andre synlige feil ved den forenklete kontrollen som inngår i tilstandsrapporten.

Manglende dokumentasjon og observerte forhold gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidene er utført, kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for vurdering av dokumentasjon, jordingsforhold, kursfortegnelse og generell tilstand på anlegget. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av ovennevnte forhold.

Generell kommentar

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport



Jordingskabel ikke tilsuttet



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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslertstyr.

Tilstandsrapport

Radon;

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

Balkong/terrasse:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp og horisontale åpninger i del av rekkverket justeres ned til under 10 cm i en høyde på 0,75 meter over dekket.

Brannslukking/varsling;

Mangel på røykvarsler og slukkeutstyr medfører økt risiko for personskade og tap av liv ved brann, da tidlig varsling er avgjørende for rømning. Brann kan utvikle seg over lengre tid uten at beboere varsles, særlig ved nattetid, noe som reduserer muligheten for sikker evakuering. Manglende slukkeutstyr gjør at man ikke har muligheten til å slukke småbranner raskt.

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

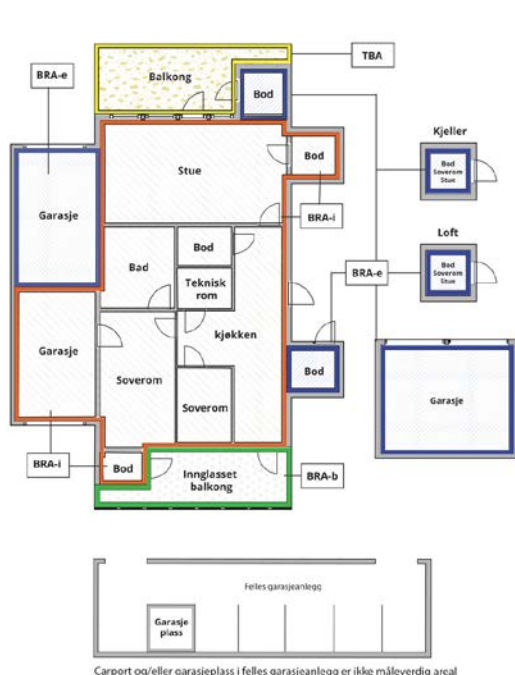
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	61			61	5
Kjeller		23		23	
SUM	61	23			5
SUM BRA	84				

Romfordeling

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

Kommentar

-Leiligheten er målt til 60,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 61 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hele leiligheten ble pusset opp i 2022 herunder bad, kjøkken og overflater.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Behxhet Halili	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	60		9		ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Marcus Thranes vei 8 B

Hjemmelshaver

Halili Behxhet

Boligselskap

Boligsameiet Marcus
Thranes vei 8

Felles formue

Kr. 10 600 31.12.2025

Forretningsfører

Styrets leder

Organisasjonsnr

991304878

Felles gjeld:

Kr. 14 600 01.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Fjellhamar i et område med hyggelige uteområder. Bebyggelsen i området består i det vesentligste av blokkbebyggelse. Videre er det kort vei til flere barnehager, barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler i Lørenskog. I Lørenskog kommune er det flere idrettsanlegg som blant annet kan by på kunstgressbaner, fotballbaner, håndballhaller, ishall på Skårer, flerbrukshall på Fjellsrud, kort avstand til ski -og lysløyper, fiskevann, badevann i Mønevann, Vesletjern og Langvannet, svømmehall på Kjenn, flere treningsentre som Sats, Condis, Fresh Fitness innen kort avstand, samt turområder på Sørlihavna og mot Losby. Det er kort avstand til servicefaciliteter og butikker på Metro og Triaden, samt at Strømmen Storsenter med 200 butikker er en kort biltur unna boligen. På Lørenskog Hus finner du kino, bibliotek, teater, m.m. Det er godt med kollektivtilbud i Lørenskog. I Lørenskog sentrum er det gode bussforbindelser til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen samt lokaltog som går fra Lørenskog stasjon og Hanaborg stasjon. Det er også flere bussholdeplasser i nærheten som har hyppig avganger i retning Oslo og Lillestrøm.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Østre Aker vei, eller E6, via Lørenskogveien og Marcus Thranes vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. gangveier, gjesteparkering, naturtomt, trær, busker m.m

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	17.08.1964	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	10	Nei
Bevitnelse	21.04.1966		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	26.08.1998		Gjennomgått	1	Nei
Bilder		10 stk udaterte bilder som viser deler av gjenoppbyggingen av badet.	Gjennomgått	10	Nei
Risikovurdering	06.10.2022	Omlegging av nytt kjøkken og bad Utskifting av gamle downlight 12 v til Led andre steder i leiligheten	Gjennomgått	2	Nei
Rapport for sluttkontroll VVS	20.12.2022	INNVENDIGE SANITÆR ARBEID REHABILITERING AV BADEROM OG LEGGING AV NYE RØR FREM TIL KJØKKEN / VVB	Gjennomgått	5	Nei
Megleropplysninger	12.05.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Behxhet Halili

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Marcus Thranes Vei 8B

1470 Lørenskog

3222-106/60/0/9



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Nå værende eier

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid av fliser er utført av eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hele bade er totalt oppuset, sveisemembran er utført faglært venn Daniel karvonen.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Berat kelmendi rørlegger mester

Beskrivelse av arbeidet: Alt av sluk og nye vann rør i rør system er utført av han.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Direkte elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av el er nytt og varme folie på hele leiligheten utenom sove rommene.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Adresse Marcus Thranes vei 8B, 1470 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 13.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295609
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 14568700
Gårdsnummer 106	Bruksnummer 60
Seksjonsnummer 9	Bruksenhetsnummer H0201






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 61,0 m²	Oppvarmet bruksareal 61,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
186,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 220,35 kWh/m²	Totalt levert pr. år 13 442 kWh
---	---

21. april 1966.

HD/IJ.

Jnr. 2088/65.

Lars Grønvold Entreprenørforretning A/S,
Industrigaten 67
Oslo 3.

B e v i t n e l s e .

Det bevitnes herved at det mandag 18.4.66 ble foretatt befaring av nyoppført boligblokk på eiendommen Marcus Thranes vei 8, gnr. 106 bnr. 60, tilhørende A/S Norske Veritas, Oslo v/ingeniør Waage.

Ved befaringen gjensto følgende arbeider:

1. Innussing til karm for samtlige branndører (i kjeller, søppelrom, entré), samt innussing av alle rør i gjennomganger.
2. Montering av dørpumper i alle ytterdører.
3. Øking av ventilasjonsluker i søppelrom til min. 400 cm².
4. Anordning av avtrekksventilasjon fra samtlige garasjer (min. 6" x 9") i henhold til approbert tegning.
5. Anordning av avtrekksventilasjon over tak fra vaskerom.
6. Anordning av høy dørtreskel mellom vaskerom og kjeller-gang.
7. Anordning av frisklufttilførsel til vaskerom.
8. Anordning av friskluftventilasjon for i alt 8 kjellerboder.
9. Anordning av ventilasjon i alle soverom i 3. etasje.
10. Anordning av tilførselventilasjon til alle bad via soverom.
11. Isolasjon av mellomrom - yttervegg - skapvegg i kjøkken, i særdeleshet rundt ventillyre.

forts.

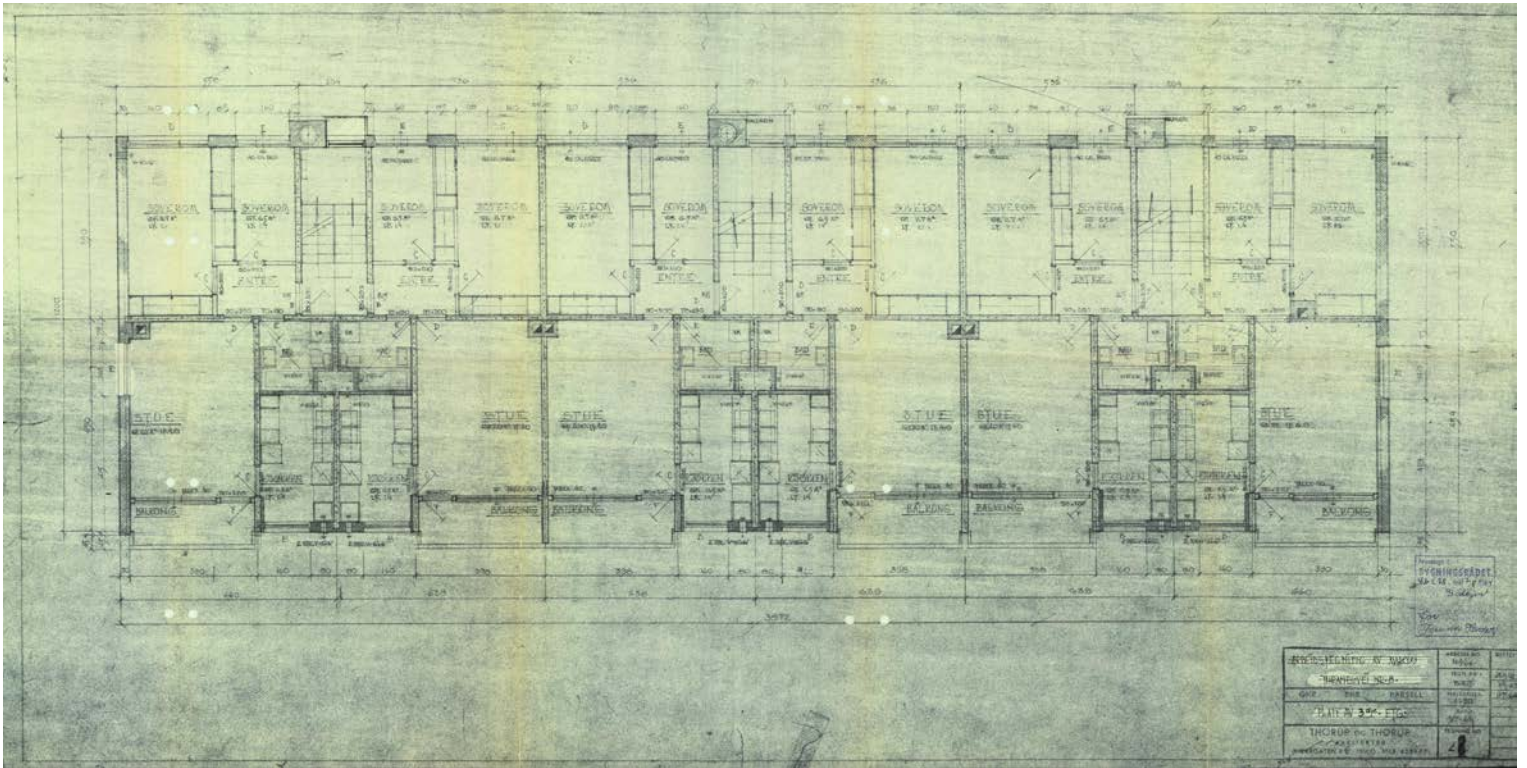
12. Anordning av ventilasjon i alle kosteskap i kjøkken.
13. Fjerning av all aluminiumsfolie og tapet bak installerte kaminer.
14. Justering av alle dører og vinduer, samt utbedring av sprekkdannelser i vegger og bulinger i linoleum.
15. Oppfylling og planering, samt opparbeidelse av grønt-anlegg.

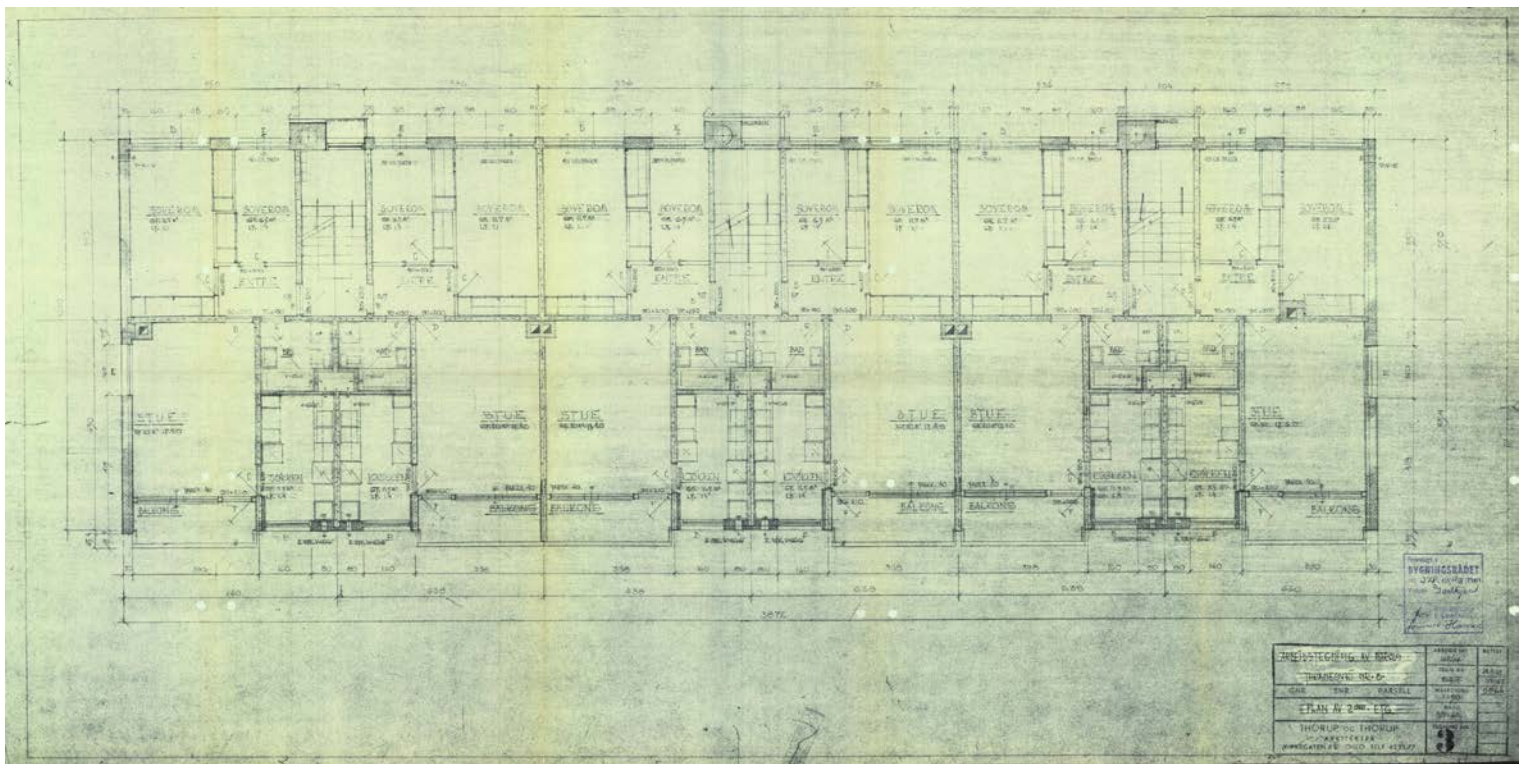
Alle gjenstående arbeider må være utført innen 1.8.1966.
Ved fristens utløp rekvireres ny befaring for utstedelse av ferdigattest.

F. Chr. Mohn

Harald Dalevold

Gjenpart er sendt: Det Norske Veritas v/ingeniør Waage,
Rådhusgaten 25, Oslo.







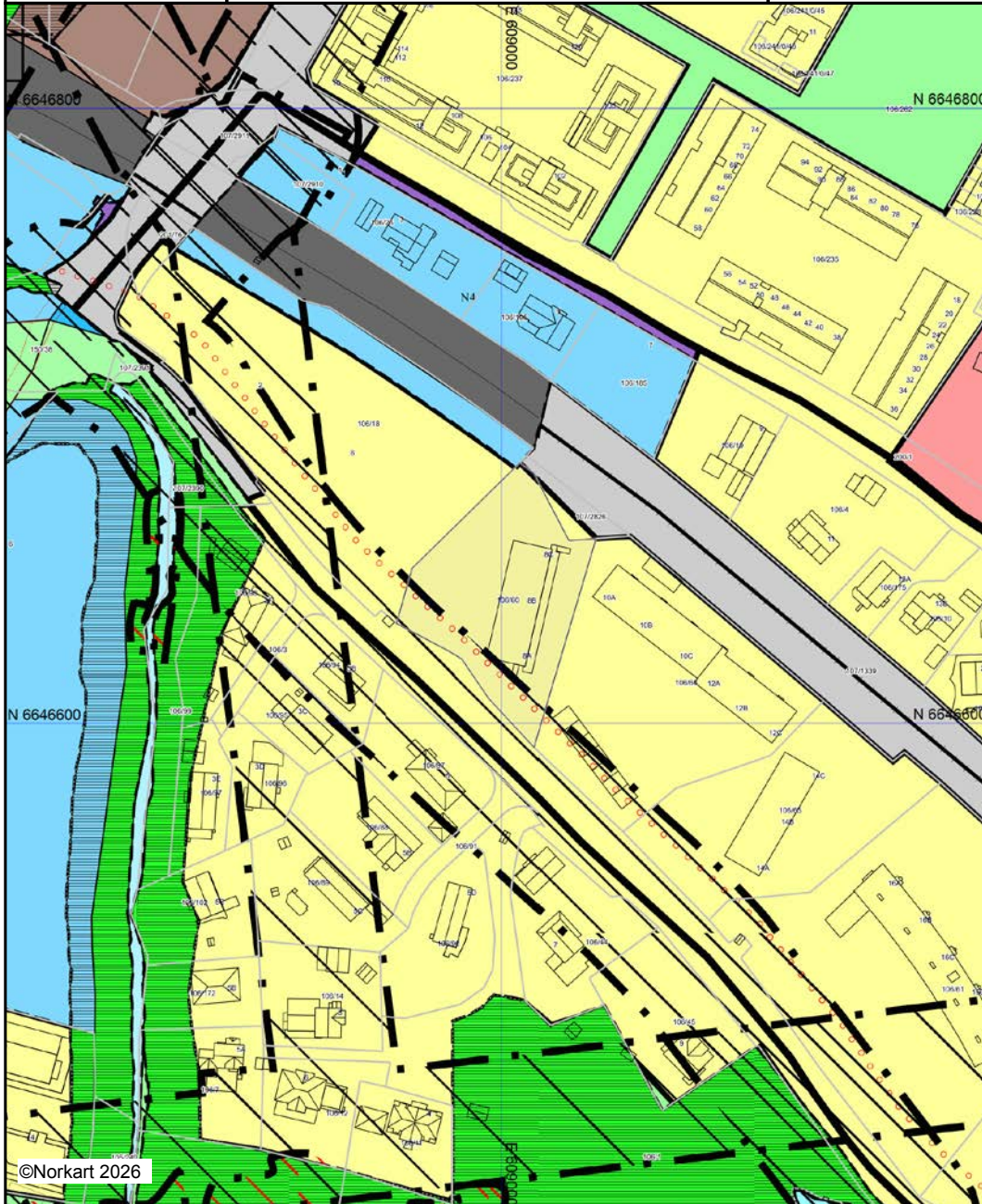
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/60/0/9
Adresse: Marcus Thranes vei 8B
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende

Tegnforklaring




























Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Bolig/forretning
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Ranveig Nedrud
Astrids vei 11
1473 Lørenskog

Vår referanse:
1100260016

Vår saksbehandler:
Silje Hegre

Telefon:
924 44 145

Vår dato:
11.05.2026

Megleropplysninger på Marcus Thranes vei 8B - gnr. 106, bnr. 60, snr. 9 i Lørenskog kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Behxhet Halili	Marcus Thranes vei 8 B, 1470 Lørenskog	21.06.1986

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Ranveig Nedrud	Tlf. 9527 0103	E-post. ranveig_3@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 106	Bnr. 60	Snr. 9	Kommune Lørenskog	
Sameiets org.nr:	991 304 878		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Lørenskog kommune		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. Gjensidige polisnr 80095627				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Sammen med eierseksjonen				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? OK dersom det ikke forstyrrer/forsøpler for øvrige beboere			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Skal informeres til styret		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styreleder			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	185 151	1.3.2029	8,1%	6 347	April 2026
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 2 år 9 mnd			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 14 600				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 190 340	Kr 10 600		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4 415	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15.5.2026	Fellesutgiftene inkluderer: Vaktmester, vask, administrasjon, snømåking, vedlikehold			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 4 715	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1.7.2026		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	1066 i 2025	Seksjonens renteutgifter kr:	80 i 2025		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

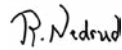
Skriv her:

På nabotomta er det utbyggingsarbeid i gang, her kommer 65 nye leiligheter og butikk

For Ranveig Nedrud

Lørenskog 12.5.2026

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post silje.hegre@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog



Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no

Vedlikeholdshistorikk:

Type vedlikehold	Utført år
Rehabilitering av soilrør fra kjellerkum til utvendig kum	2024-25
Skifte av dekke på taket	2024
Maling av trappa mot gjesteparkeringen	2022
Maling av møterom i kjelleren – tidligere vaskeriet	2021
Kamerainspeksjon og spyling av rør og ventilasjon alle leiligheter	2021
Skifte av armaturer og el. ledninger over garasjer og inngangsparti mm.	2021
Skifte av taklampe og elektriske ledninger i vaskerom og kjellergang	2021
Rehabilitering av trapp langs jernbanen	2021
Nytt dekke med sveisemembran og heller på inngangsparti over garasjer	2021
Nytt porttelefonanlegg	2019
Nytt dekke ved inngangsparti C ifm. garasjelekkasje	2018
Nytt fiberkabelanlegg ifm. skifte av TV-leverandør til Homenet	2018
Maling av blokka	2017
Skifte hovedvannledning og stoppekraner i kjeller	2017
Installasjon av varmtvannsbereder i vaskekjeller	2015
Montering av stikkontakter i trappeoppgangene	2015
Nye pipehatter montert av Nortekk	2014
Reparasjon av trappa nærmest A-oppgangen	2012
Nytt låssystem montert av Låsgruppen	2012
Brannstiger montert på begge gavlvegger	2010
Utbygging av to kummer på vårt område	2010
Asfaltering av uteområdet med parkeringsplasser	2009
Installert lys i bakhagen og på endeveggene av blokka	2009
Utbedring av lekkasje ved soil-rør på tak og reparasjon av piper	2009
Spyling av avløps-forgreningsrør fra kjøkken og bad i alle leiligheter	2009
Sikringsskap og postkasser byttet i alle leiligheter	2006
Maling av trappeoppgangene	2006

Lørenskog 8. april 2024

Styret i sameiet Marcus Thranes vei 8

Ranveig Nedrud (sign.)
StyrelederLinnea Svellingen (sign.)
StyremedlemKazan Feizbakhsh (sign.)
Styremedlem

SAMEIEVEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET MARCUS THRANESVEI 8

§1 Innledning

Marcus Thranesvei 8, gnr. 106, bnr. 60 i Lørenskog er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 16. mars 1984 delt opp i 19 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte av oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kunne finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme. Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

§2 Seksjon

§2-1 Boligseksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

§2-2 Garasjer og parkeringsanlegg

I boligsameiet er 12 garasjer skilt ut som egen seksjon nummer 19. Seksjonseiere som også blir eiere av garasje i seksjon 19, plikter å bli medlem av Boligsameiet Marcus Thranesvei 8 Garasjelag. Garasjen skal omsettes sammen med seksjonen, og erververen av seksjonen har forkjøpsrett til garasjen. Dersom forkjøpsrett som ovenfor nevnt ikke blir gjort gjeldende, har andre seksjonseiere i Boligsameiet Marcus Thranesvei 8 forkjøpsrett dersom de ikke disponerer annen garasje i seksjon 19, etter ansiennitet. Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende til den pris som til enhver tid kan oppnås på det åpne marked. Dersom forkjøpsretten nevnt ovenfor ikke blir gjort gjeldende, kan erververen av seksjonen pålegges å kjøpe garasjeandelen.

De øvrige 6 seksjonseierne disponerer hver sin faste parkeringsplass med eksklusiv bruksrett. Disse plassene skal merkes med privat parkering, og det er forbudt for andre å benytte disse plassene.

Overdragelse av garasje og eksklusiv bruksrett på en parkeringsplass kan ikke gjøres til andre enn seksjonseiere i Boligsameiet Marcus Thranesvei 8.

Garasjer og parkeringsplasser med eksklusiv bruksrett kan kun leies ut til boligsameiets eiere og beboere.

Seksjonseiere kan ikke disponere mer enn én garasjeandel eller én eksklusiv bruksrett på parkeringsplass.

Iht. Eierseksjonsloven §26, gjøres parkeringsplass som etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, tilgjengelig ved behov via en bytteordning.

I tillegg til parkeringsplassene med eksklusiv bruksrett, disponerer sameiet sammen med Langevann Boligsameie et antall parkeringsplasser til bruk som gjesteparkering og ekstra parkeringsplasser for beboerne. Det er ikke tillatt å hensette kjøretøyer mm. som er ute av drift på disse plassene.

Kjøretøyer mm som er feilparkert iht. disse bestemmelsene kan kreves borttauet for eiers regning. Det er kun boligsameiet ved styret evt. den som styret utpeker som har myndighet til å få feilparkerte kjøretøyer fjernet.

§3 Disposisjon over seksjon

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte- og oppdelingsbegjæring. Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn. Det som ikke uttrykkelig er anført i disse vedtekter faller inn under lov av 16.6.2017 om eierseksjoner.

§4 Seksjonseierens plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som eier selv har satt opp. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Unnlater eier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

§6 Forandringer i boligen, antenne, markiser m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og tv-antenne, markiser m.m.

§7 Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art
- besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeopp ganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

§8 Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel. I tillegg betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. Fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkelte boenhet fastsettes av boligsameiets styre, med basis i sameiebrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (%-sats) for samtlige eierseksjoner, men med basis i kostnadsart ifølge regnskap.

§9 Utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie, det vil si en bortleid boligs videre fremleie, kan ikke finne sted.

§10 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av årsmøtet.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

§11 Årsmøtet

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært årsmøte hvor hver boligenhet jfr. pkt. 1 avgir en stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Årsmøtet ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Allikevel kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlig
- fastsetting av vedtekter og endring av disse
- salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdige ulemper for den enkelte sameier
- øvrige vedtak som er nevnt i lov om eierseksjoner §§49-50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Driftsbudsjett
- Valg av revisor
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Valg av valgkomité på 3 medlemmer
- Godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 21 dager før årsmøtet.

§12 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Bare seksjonseiere kan velge som styremedlemmer.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanlegg etter Lov om eierseksjoner §60 representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder, i dennes fravær av varaleder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

§13 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Vedkommende sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer vedkommende overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, jf. pkt. 14, 2. ledd.

§14 Pantessikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværene vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 5.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens forsikrings-/ erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§15 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§16 Vedtektsendringer

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MARCUS THRANES VEI 8: - endret 25.mars 2015

1. Unngå å plassere barnevogner, sykler og lignende slik at de hindrer fremkommeligheten i trappeoppganger og kjellerkorridorer. Benytt uteboden/kjellerboden for ovennevnte utstyr.
2. Av hensyn til småbarn som leker, fremkommeligheten for beboere, utrykkingskjøretøy og lign., skal det ikke parkeres foran trappene. Sameiere som ikke har garasje skal parkere på fast tildelt plass.
3. Reparasjon av egne biler, samt annet arbeid inkl. normalt vedlikehold av personlige eiendeler, må utføres til minst mulig sjenanse for de øvrige sameiere/leieboere. Respekter de som ønsker å overholde helligdagsfreden. Ervervsmessige bruk av sameiets fellesarealer kan bare finne sted etter samtykke fra styret når slik bruk ikke kommer i konflikt med ordensreglene som nevnt her.
4. *Kjellerdører /branndører og utgangsdører skal til enhver tid være lukket/ låst. Dører til uteboder skal til enhver tid være lukket for å hindre at mus, rotter etc. kommer inn.*
5. Plenområdet i bakhagen er felles bruksareal.
6. Utelys i bakhagen tenner automatisk. Utelys ved inngangsdørene skal tennes når det er mørkt. Lyset i kjellerbod, kjellergang og vaskeri skal slukkes når man forlater kjeller.
7. **Unngå unødig støy om kvelden og natten som kan sjenere øvrige beboere. På hverdager skal det være ro etter kl. 21.00 og på lør-/ helligdager ro etter kl. 23.00.**
Alle beboere plikter til enhver tid å utvise hensyn ved bruk av volum på radio, TV, etc.
På dagtid skal det være alminnelig ro. Det er ikke tillatt å oppholde seg i oppgangene. Støy i forbindelse med oppussing skal ikke skje etter kl. 21.00 alle dager. – Se pkt. 15.
8. Det er ikke tillatt å riste tepper, sengekler og lign. gjennom vinduene eller fra balkongene. Ta inn tøy fra tørkeplassen så snart det er tørt. Renhold av trappeoppganger utføres av innleid vaskehjelp en gang pr uke.
Kjellergang og vaskerom i kjeller samt utebod vaskes to ganger i året på dugnad.
9. De som har katt eller hund eller event. andre husdyr, må forhindre at disse griser til. Eierne skal omgående fjerne ekskrementer på blokkenes friareal eller nærhet og også forhindre at husdyrene er til sjenanse for øvrig.
10. Følg de instruksjoner som er i og for vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske ulltepper og filleryer i den vaskemaskinen vi har installert i vaskeriet i dag. Lo-filter i tørketrommel skal renses etter hver bruk. Av hensyn til støy skal døren inn til vaskeriet holdes lukket.
Alle som benytter vask- og tørk – må betale kr. 10,- pr. maskin pr. gang. De som benytter rommet må vaske rommet en gang pr. måned / samt rense maskiner og fjerne søppel.
11. Fester som skal vare utover tider som er nevnt i pkt. 7 skal varsles med nabovarsel ikke mindre enn 7 dager i forveien. Dette gjøres med oppslag ved postkassene.
12. Ved grilling på veranda skal kun gass- eller elektrisk grill benyttes.
13. Søppelposer må knyttes godt igjen før de kastes. *Det er ikke tillatt å sette igjen søppel ved containere eller ved garasjedørene. Enhver må sørge for å fjerne sitt eget søppel.*
14. Større oppussingsarbeider i leilighetene må meddeles styret med start-tidspunkt og planlagt ferdigstillelsesdato.
15. Styret kan endre husordensreglene – nye regler blir sendt hver seksjonseier ved endring.

Lørenskog, 25. mars 2015 - Styret i sameiet Marcus Thranes vei 8 -Husordensreglene bygger på regler vedtatt av årsmøtet den 23. Mars 1993, og ble sist endret på sameiemøte 25. mars 2015.

Nabolagsprofil

Marcus Thranes vei 8B - Nabolaget Fjellet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Postterminalen øst i Skårerveien Linje 120	6 min	0.5 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min	0.6 km
Stovner Linje 4, 5	8 min	3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	14.4 km
Oslo Gardermoen	27 min	

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	22 min	1.9 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	5 min	1.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	10 min	0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	21 min	1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	22 min	1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	2.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

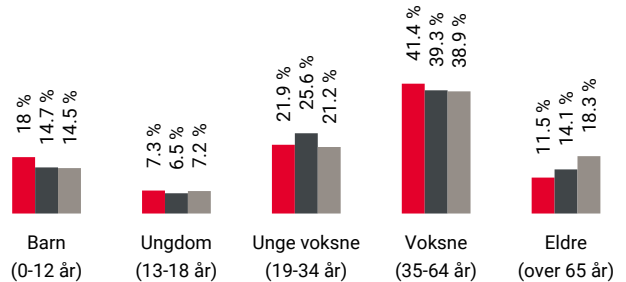
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellet	1 597	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	9 min	0.7 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min	0.8 km
Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	5 min	
Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	16 min	1.3 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

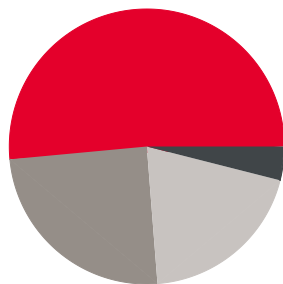
⚽ Langvannet aktivitetsanlegg - balløkke 9 min ⚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Luhr skole 9 min ⚶
Aktivitetshall, fotball 0.8 km

🛷 EVO SNØ 10 min ⚶

🛷 Sportytude Lørenskog Snø 11 min ⚶

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 25% blokk
■ 20% annet

«Hyggelige naboer. Sentralt til alt.
Grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

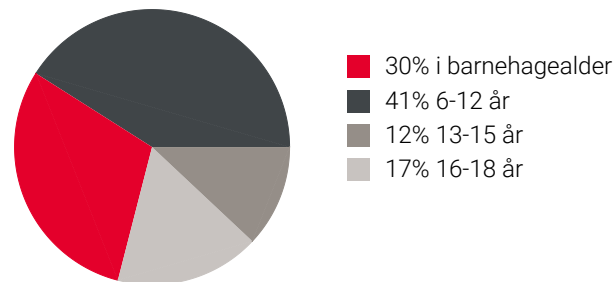


Varer/Tjenester

📄 Metro Senter 7 min 🚗

📄 Vitusapotek Karihaugen 23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

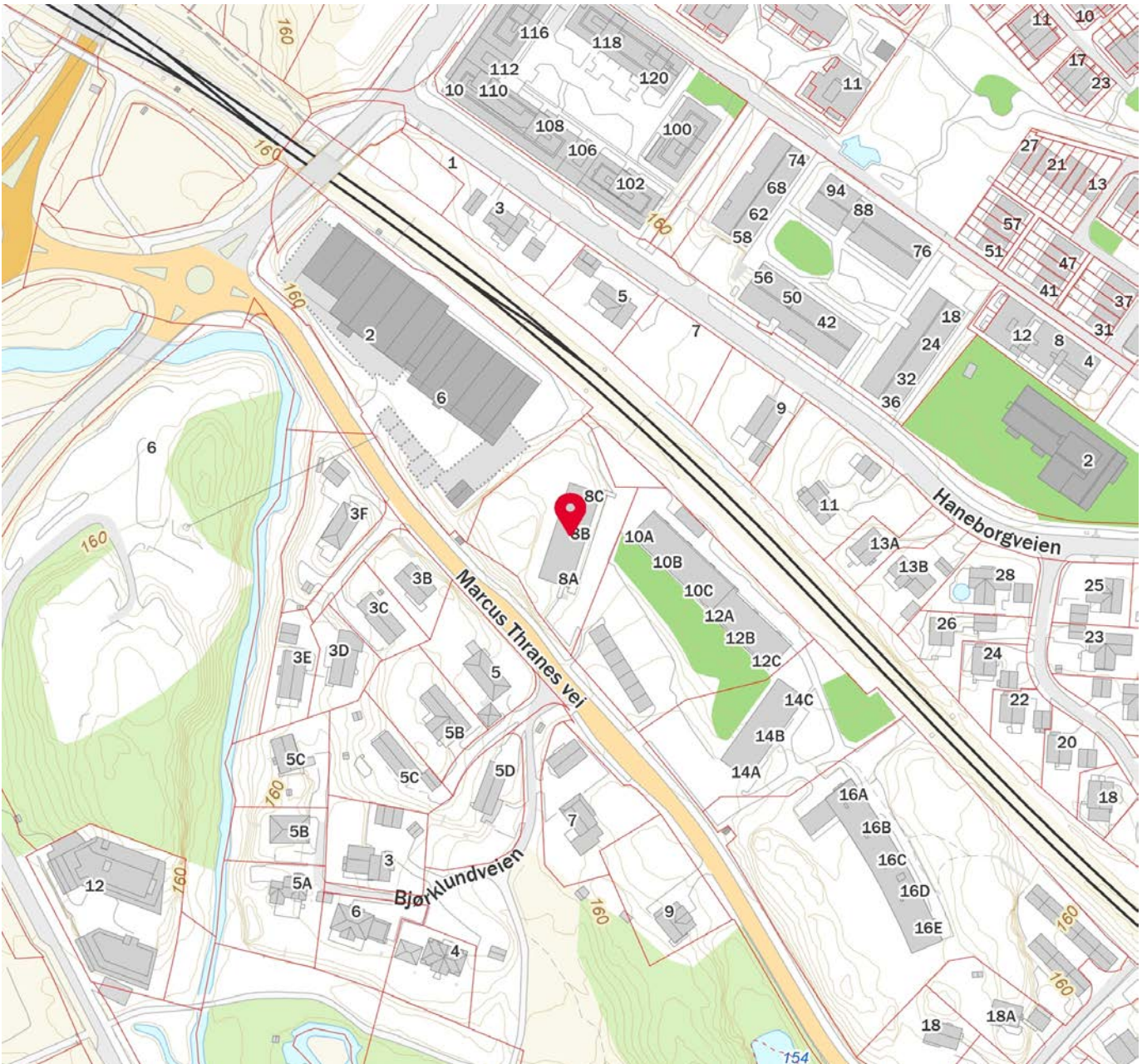
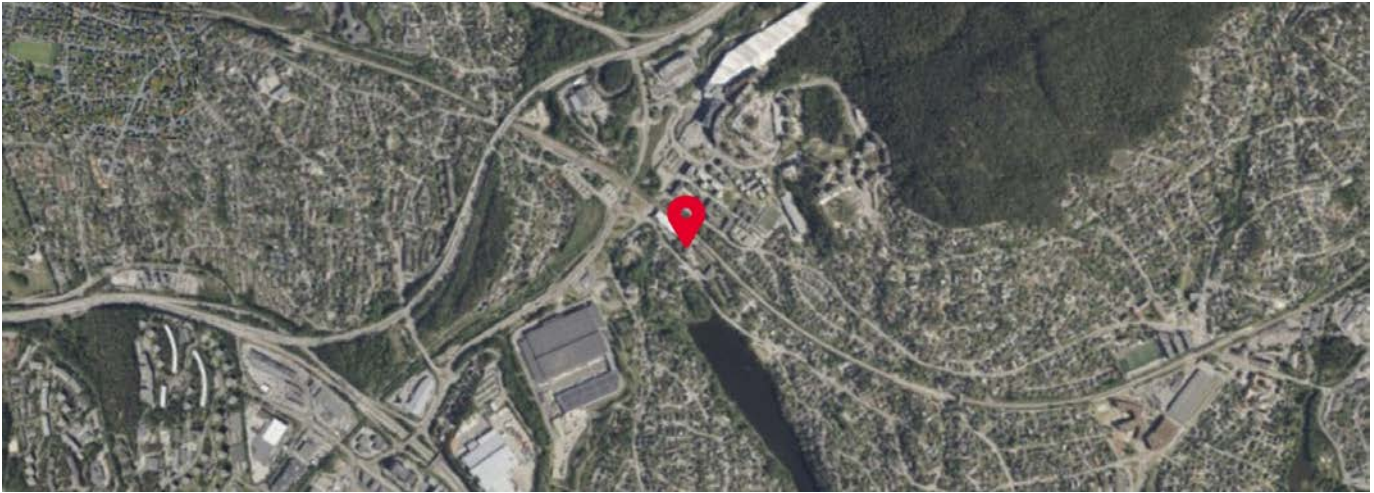
■ Fjellet
■ Oslo og omegn
■ Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Marcus Thranes vei 8B
1470 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Silje Hegre

Telefon: 924 44 145
E-post: silje.hegre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre