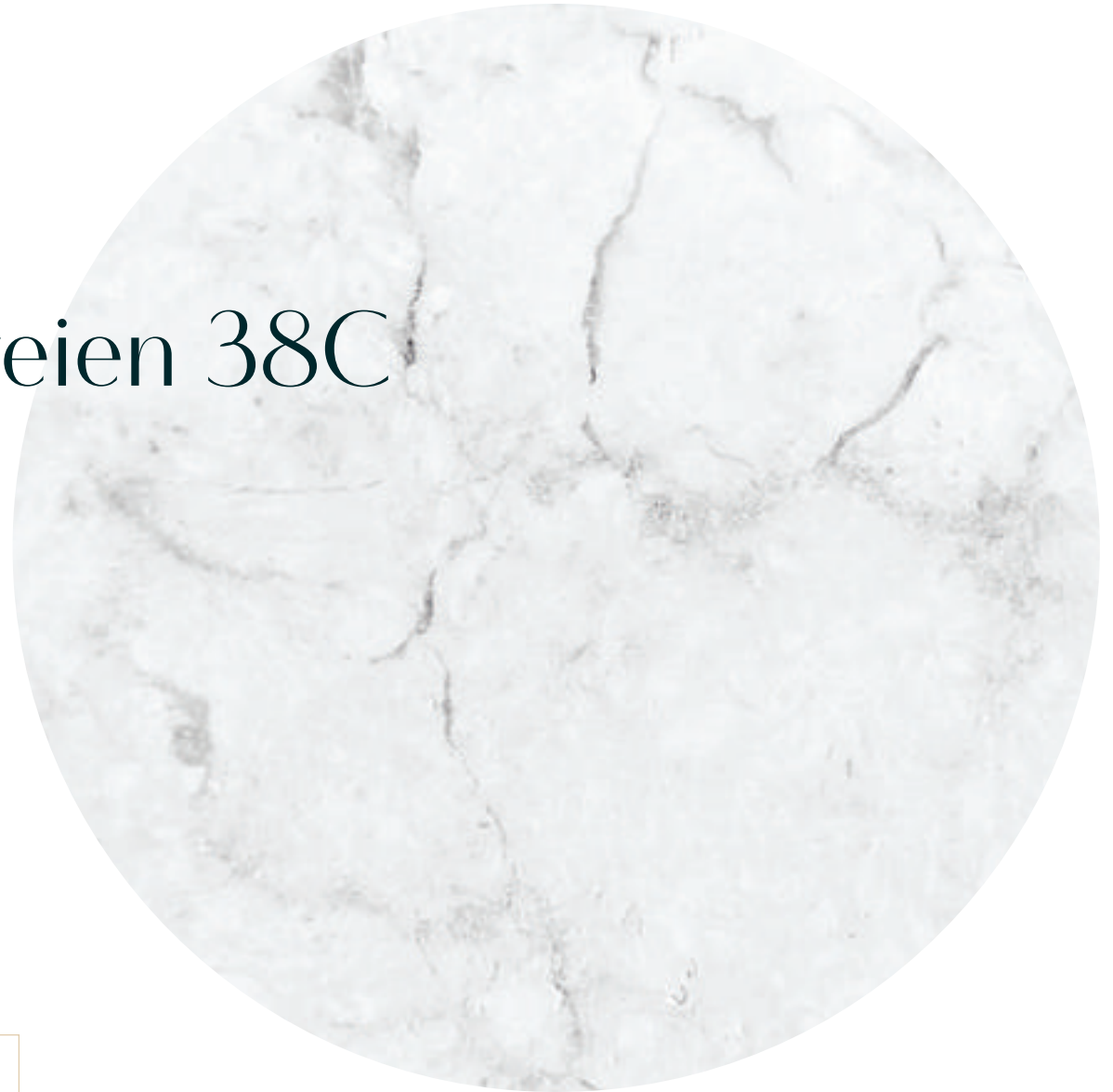


Bjørndalsveien 38C



Velkommen til

Bjørndalsveien 38C



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

Rasta / Lørenskog

Stor og innholdsrik enebolig over tre plan med integrert garasje og solrik terrasse! 2 hybler. Kort vei til skole og bhg

Prisantydning	13 500 000,-
Omkostninger	338 850,-
Totalpris	13 838 850,-
BRA-i	339 kvm
Totalt BRA	383 kvm
Soverom	8
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1999

Ansvarlig megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no
Megler	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no


38C


38



Kort fortalt

Velkommen til Bjørndalsveien 38C!

Dette er en svært innholdsrik og stor enebolig på 339 kvm! Boligen går over tre plan og har to hybler, integrert garasje, 5 soverom, to stuer og to/tre bad i hoveddelen. Utleiedelene/hyblene er per dags dato ikke godkjent som separate boenheter hos kommunen. Det er egen inngang til begge og de byr på gode leieinntekter! Fra boligen er det svært kort avstand til Rasta skole, barnehager og bussholdeplass. Det er flotte turmuligheter opp til Vallerudtoppen og Ekerud med videre tilgang til Østmarka.

Høydepunkter:

- Stor enebolig over tre plan
- Integrert garasje med elbillader
- Stor uteplass med gode solforhold!
- Balansert ventilasjon i hoveddelen
- Varmepumpe og peis
- Gangavstand til skole og barnehage
- Gode utleiemuligheter (ikke godkjent)

Arealer og innhold

BRA-i:	339 kvm
BRA-e:	44 kvm
Totalt BRA:	383 kvm
TBA:	110 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Hybel 1: Entré, 2 Soverom, Stue/Kjøkken, Bad
Hybel 2: Entré, Gang, Soverom, Stue/Kjøkken, Bad

Bolig
1. Etasje: Trapperom
BRA-e: 30 kvm. Garasje
BRA-e: 14 kvm. Utebod
Total BRA: 166 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Bolig
2.Etasje: Entré, Kjøkken, Grovkjøkken, Stue, Soverom, Bad
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 110 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Bolig
3.Etasje: Stue, Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom
Total BRA: 93 kvm.

DALBECK TAKST

Bjørndalsveien 38C

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Bjørndalsveien 38C

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Bjørndalsveien 38C

1.Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Bjørndalsveien 38C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0306/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjørndalsveien 38C, 1476 RASTA
Gnr 99, bnr 120, snr 3 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Farzana Jabeen
Saghir Ul Hasan Khan

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
358 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 858 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
3

Antall soverom
8

Arealer
BRA-i: 339 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 383 kvm
TBA: 110 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Hybel 1: Entré, 2 Soverom, Stue/Kjøkken, Bad
Hybel 2: Entré, Gang, Soverom, Stue/Kjøkken, Bad

Bolig

1. Etasje: Trapperom
BRA-e: 30 kvm. Garasje
BRA-e: 14 kvm. Utebod
Total BRA: 166 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Bolig
2.Etasje: Entré, Kjøkken, Grovkjøkken, Stue, Soverom, Bad
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 110 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Bolig
3.Etasje: Stue, Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom
Total BRA: 93 kvm.

Innhold

Hybel 1: Entré, 2 Soverom, Stue/Kjøkken, Bad
Hybel 2: Entré, Gang, Soverom, Stue/Kjøkken, Bad

Bolig
1.Etasje: Trapperom
2.Etasje: Entré, Kjøkken, Grovkjøkken, Stue, Soverom, Bad
3.Etasje: Stue, Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom

Standard

Kjøkken - 2. etasje:
Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand dog med aldersslitasje og enkelte småskader. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, ovn og platetopp (både induksjon og gass). Tidligere vaskerom blir benyttet som grovkjøkken med benk, vask og frittstående fryser.

Kjøkken - Hybel 1:
Kjøkkeninnredning fremstår i normal funksjonell stand dog med aldersslitasje og enkelte småskader. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkken - Hybel 2:
Kjøkkeninnredning fremstår i normal funksjonell stand dog med aldersslitasje og enkelte småskader. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Bad - 2. etasje:
Flislagte vegger og malt slett himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett.

Bad 1 - 3. etasje:
Flislagte vegger og malt slett himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Bad 2 - 3. etasje:
Flislagte vegger og malt slett himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Bad - Hybel 1:
Flislagte vegger, flislagt gulv og tak-ess i himling. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Bad - Hybel 2:
Flislagte vegger, flislagt gulv og tak-ess i himling. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje og gulvstående toalett.

Vaskerom:
Flislagt og spilevegger, malt slett himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av benkeskap og overskap samt opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Hybel 1
Gulv: Laminat på soverom. Fliser i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av strie og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Tak-ess plater i samtlige rom.
Hybel 2
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av strie og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Tak-ess plater i samtlige rom.
Bolig
Gulv: Fliser i entré, vaskerom og samtlige bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater og dekorplater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

For utfyllende teknisk standard henvises det til vedlagte eierskifterapport.

Parkering

Parkeringen gjøres i integrert garasje. I garasjen er det montert elbillader.

Modernisering og påkostninger

- Den delen av verandaen som er støpt med balkongfliser har blitt utbedret juni/juli 2025. Ny membran på den delen av verandaen er lagt nylig, datert juni/juli 2025.
- Eksisterende bad i 3. etasje er delt opp i to mindre baderom, samt et lite vaskerom
- Delt opp soverom
- Fliser i yttergangen
- Pusset opp bad nede i hovedenheten første etasje. Fra toalett til bad.
- Lagt gulv på kjøkken, stue, soverom og stue i andre etasje
- Strukturvegg i yttergang, i hovedstue, og stue i tredje etasje. Lagt på gips på alle vegger som er sparklet og malt.
- Malt hus utvendig fra lys gul til helhvitt
- Lagt nye gulv i begge utleiedeler, nye dører i utleiedeler, montert varmepumpe i hovedenhet, service av ventilasjonsanlegg, på grunn av vannlekkasje på veranda er et rom i utleiedel én, fullstendig renovert. Alle vegger og tak er revet, laminat ble også revet. Veggene er bygget opp igjen etter forskriftsmessig stand, av OCAB via Gjensidige.
- Montert varmepumpe
- Service av ventilasjonsanlegg
- På grunn av vannlekkasje ute på veranda
- Montert og installert downlights i hele huset
- Satt inn én ekstra VVB nede i 2016. Skiftet ut den som opprinnelig stod her, i 2021.
- Hovedstue i andre etasje på hovedenheten ble delt slik at den ene delen av stua ble gjort om til et stort soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Saqr Nord Komplett. Demontere/rive baderom i 2. etasje. Bygge to nye vegger og dele eksisterende baderom i to deler. Bygge et lite vaskerom i gangen inn til de to separate badene (samme areal som tidligere eksisterende bad). Legge nye varmekabler og elektroarbeid. Montere nytt rør-system (rør-i-rør), sluk, toalett sisterne. Rørleggerarbeid, inneholder montering av baderomsinnredning. Isolere to baderomssoner med våtromsplater, og sveisemembran. Flislegging, fuge og silikonering.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Saqr Nord Komplett.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. To bad og vaskerom i andre etasje er utført av Saqr Nord Komplett.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firma KB Blikk AS. Rive gammel veranda, lagt ny membran, og lagt nye balkongfliser. Ildsted, finner ikke dokumentasjon på firma. Peisinnsats er originalt fra tidligere eier, men firma har lagt på dekor/flismosaikk på begge ildsteder. Samme firma har også bygget takoverbygg over verandadør og inngangsdør.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Moderne Elektro AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Kontrollen ble utført i mars 2025, av Moderne Elektro AS.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, både faglært og ufaglært. Jeg husker ikke firmanavn, vi finner ikke dokumentasjon. Montert og installert elbil-lader.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Saqr Nord Komplett har gjort endringer på røropplegg i forbindelse med renovering og deling av baderom i andre etasje av hovedenhet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Din Installasjon AS hadde service på ventilasjonsanlegget i 2022. Har byttet filter hvert halvår, sommer og vinter.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsbehov eller liknende?
- Nei. Tidlig vår 2025, ble det gjennomført inspeksjon av fyringsanlegg, pipeinspeksjon og inspeksjon av brannslange. Inspektør var fra Nedre Romerike Brann og Redning.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektiske anlegget?
- Ja, det har vært feil. Moderne Elektro har feilsøkt og utbedret anlegget, datert mars 2025.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Jeg mener at utleiedel er godkjent som egen boenhet, dokumentet er hos kommunen.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig over 3 etasjer med to hybler i 1.etasje. Støpt såle mot grunn. Grunnmur og vegger i 1.etasje i pusset murkonstruksjon. Yttervegger i 2. og 3.etasje oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
- TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

Drenering
- TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

Yttervegger og veggkonstruksjon
- TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende tid for utbedring.

Vinduer og ytterdører
- TG2 settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- TG2 settes på grunn av manglende snøfangere.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid.

Renner, nedløp og beslag
- TG2 settes på grunn av slitasje og løse skjøter.

Innvendig Loft
- TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.
- TG2 settes på grunn av slitasje og etterslep på vedlikehold.

Piper og ildsteder
- TG2 settes på grunn av manglende gulvplate i ubrennbart materiale på kjøkken.

Bad - Hybel 1 Overflate vegger og himling
- TG2 settes på grunn av slitasje, småskader, muggvekst og svertesopp samt alder og forventet gjenværende levetid.

Bad - Hybel 1 Overflate gulv
- TG2 settes på grunn av svertesopp samt alder og forventet gjenværende levetid.

Bad - Hybel 1 Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

Bad - Hybel 2 Overflate vegger og himling
- TG2 settes på grunn av slitasje, småskader, muggvekst og svertesopp samt alder og forventet gjenværende levetid.

Bad - Hybel 2 Overflate gulv
- TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, bom/hulrom under fliser, ikke tilstrekkelig fall, lukket dusjlist samt alder og forventet gjenværende levetid.

Bad - Hybel 2 Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 settes på grunn av ufagmessige rørføringer, manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

Bad - 3.Etasje Membran tettesjiktet og sluk
- TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon

Bad 1 - 3.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

Bad 2 - 3.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

Vaskerom - 3.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 settes på grunn av at membran ikke kan konstateres.

Kjøkken - Hybel 1 Kjøkken - Hybel 1
- TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje.

Kjøkken - Hybel 2 Kjøkken - Hybel 2
- TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.

Kjøkken - 2.Etasje Kjøkken - 2.Etasje
- TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
- TG2 settes på grunn av manglende drensspalte, dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

Andre rom
- TG2 settes som en helhetsvurdering av andre rom og renovering må forventes.

Varmtvannsbereder
- TG2 settes på grunn av ufagmessige rørføringer samt manglende eller ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

Ventilasjon
- TG2 settes på grunn av soverom i hybel 2 som kun ventileres med dør samt alder og forventet gjenværende levetid av ventilasjonsanlegg i 2. og 3.etasje.

Garasje – uthus
- TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vaskerom - 3.Etasje Overflate gulv
- TG3 settes på grunn av vaskerom uten sluk.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
- TG3 settes på grunn av påvist fuktskader i vegg i hybel 2 samt omfang av ufagmessige løsninger og behov for utbedring av røranlegget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardinstenger og gardiner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleiedelene er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Oppvarming

Hybel 1: Elektrisk gulvvarme i flislagte gulv. Øvrig elektrisk oppvarming.
Hybel 2: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.
Bolig: Peis i stue og kjøkken. Luft til luft varmepumpe i stue i 2. og 3.etasje.
Elektrisk gulvvarme i flislagte gulv.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 64 859 kWh i 2023 og 58 811 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 62 159,-pr. 2024

Avløp: 27 610,56 kr
Feiing: 1 149,90 kr
Renovasjon: 8 189,28 kr
Vann: 25 209,00 kr
Sum: 62 158,74 kr

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Altibox/Viken Fiber kr 1200,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 208 242,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 868 917,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 297 kvm (Eiertomt)
Felles sentral tomt. Uteområde med terrasse og beplantning.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjørndalsveien ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Rasta med kort vei til Østmarka. Området er samtidig sentralt, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Like utenfor døren kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Med Østmarka rett utenfor døren med flere bade-/fiskevann og flott turterreng, og rett ved eiendommen går det lysløype - så her er det bare å spenne på seg skiene når man vil. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike

husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18- hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny Rasta, Bunnpris og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden, Metro og Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvor nærmeste holdeplass er Vallerudlia og ligger kun 5 minutters gange fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Rasta tar det ca. 3 min til Lørenskog sentrum, 7 min til Strømmen, 8 min til Lillestrøm, 13 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.06.2000. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Kjeller/Underetasje:
1. Montere mekanisk avtrekk fra WC.
2. Innpusse vinduer og ventiler.
- 1. Etasje:
3. Planløsning avviker fra godkjente planer. Revidert plantegning og røropplegg må sendes hit.
- 2. etasje:
4. Etablere alternativ rømningsvei fra soverom i etasje.
- Utvendig:
5. Pusse grunnmur ferdig.
6. Innpusse kjellervinduer, -dører og -ventiler.
7. Planere og rydde tomten.
8. Etablere permanent adgang/trapp til hovedinngangsdør.
9 Foreta tilbakefylling til syd- og østfasade.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Nåværende eier har delt opp ett soverom i 3. etasje til to. Dette er ikke omsøkt eller godkjent i byggetegningene.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse i

reguleringsplanen. Omkringliggende områder er regulert til samme formål, konsentrert småhusbebyggelse, friområder, felles lekeareal for barn og felles grøntareal.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen regulert til boligbebyggelse - nåværende. Omkringliggende områder er regulert til samme formål og grøntstruktur - nåværende.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/99/120/3:
23.09.1954 - Dokumentnr: 4952 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1981 - Dokumentnr: 4233 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5470 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver østre parsell over vestre parsell
Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1981 - Dokumentnr: 6545 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1982 - Dokumentnr: 3115 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:333
Overført fra: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 242076 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 308/500

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling kr. 34 990,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 23 150,-

Samlet skal selger betale kr. 177 830,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. september 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bjørndalsveien 38C

Bjørndalsveien 38C

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	5 min 0.5 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog... 154 elever, 11 klasser	11 min 0.9 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	5 min 2.6 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	7 min 2.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min 4.8 km

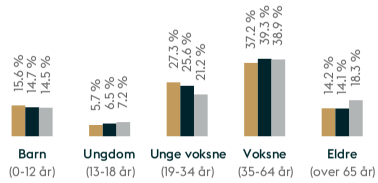
Offentlig transport

Vallerudlia Linje 115E, 310, 315	3 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 3.7 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg... 34 barn	8 min 0.7 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 ... 78 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rasta skole	9 min
Vallerud aktivitetspark	10 min
Sporty 60+	14 min
SATS Triaden	14 min

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Bjørndalsveien 38C
1476 Rasta



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
27	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
4	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 10/09/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:99, Bnr: 120
Hjemmelshaver:	Farzana Jabeen og Saghir Ul Hasan Khan
Tomt:	1298 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1999
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt. Uteområde med terrasse og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer med to hybler i 1.etasje. Støpt såle mot grunn. Grunnmur og vegger i 1.etasje i pusset murkonstruksjon. Yttervegger i 2. og 3.etasje oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik og manglende dokumentasjon, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Hybel 1
Gulv: Laminat på soverom. Fliser i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av strie og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Tak-ess plater i samtlige rom.

Hybel 2
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av strie og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Tak-ess plater i samtlige rom.

Bolig
Gulv: Fliser i entré, vaskerom og samtlige bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater og dekorplater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Se selgers egenerklæring for vesentlige endringer.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	122				122	30
2.Etasje	124			110	124	
3.Etasje	93				93	
Garasje		30				
Utebod		14				
SUM BYGNING	339	44		110	339	30
SUM BRA	383					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Hybel 1: Entré, 2 Soverom, Stue/Kjøkken, Bad
Hybel 2: Entré, Gang, Soverom, Stue/Kjøkken, Bad

Bolig
1.Etasje: Trapperom
2.Etasje: Entré, Kjøkken, Grovkjøkken, Stue, Soverom, Bad
3.Etasje: Stue, Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom

BRA-e:

Garasje, Utebod

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble oppmålt med avstandsmåler, og BRA ble beregnet på stedet samt verifisert mot digital tegning i etterkant. Rommene er definert basert på bruken på befaringsdatoen, men kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

Boligen har to hybler i 1.etasje på henholdsvis 67m2 (hybel 1) og 48m2 (hybel 2).

Arealet i 1.etasje er skjønnsmessig beregnet ettersom vegg mellom hyblene, ikke har direkte åpning. Det er i beregningen antatt at vegg er på ca 20 cm mellom hyblene.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming:
Hybel 1: Elektrisk gulvvarme i flislagte gulv. Øvrig elektrisk oppvarming.
Hybel 2: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.
Bolig: Peis i stue og kjøkken. Luft til luft varmepumpe i stue i 2. og 3.etasje. Elektrisk gulvvarme i flislagte gulv.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

10/09/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres stedvise riss/mindre sprekker i grunnmuren. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid og etterslep på vedlikehold.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "Bart Fjell".

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og innvendige observasjoner, en skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje der flere faktorer påvirker den forventede levetiden.

Dreneringen er av ukjent alder og utførelse.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

TG iu 1.4 Støttemurer

Støttemur er ikke mulig å inspisere på befaringsdagen på grunn av beplantning.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Ytterveggene fremstår i normal stand på befaringsdagen, det må dog, på grunnlag av alder på kledningen, forventes mindre utskiftninger/utbedringer i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende tid for utbedring.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra byggeår i hybel 1 samt 2. og 3.etasje. Hybel 2 med 2-lags vindu på kjøkken fra 2014 og 3-lags balkongdør på soverom fra 2017.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe slitasje og etterslep på vedlikehold.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Det registreres noe etterslep av vedlikehold på vindskier. Videre tiltak bør forventes.

Det er bare montert snøfangere på en side av taket. Dette må etableres på begge sider for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet med tanke på nedfall.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende snøfangere.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking av ukjent alder. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft. Konstruksjonen fremstår stabil. Ikke funnet nevneverdige avvik med taktekkingen på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog enkelte renner og nedløp med slitasje og løse skjøter slik at mindre utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og løse skjøter.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loft med adkomst via nedfellbar loftsluke i stue. Loftet fremstår tørt og i normal stand, alder tatt i betraktning.

Loftet er kun delvis undersøkt grunnet manglende gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Nordvest til sydøstvendt terrasse på ca 110m2 rundt boligen i 2.etasje. Terrassen fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog terrassebord med sprekker og slitasje der enkelte utbedringer/utskiftninger må forventes.

Selger informerer om vannlekkasje fra terrasse og ned i hybel 2 utbedret i 2025 av forsikringselskap.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og etterslep på vedlikehold.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Peisovn i stue og på kjøkken i 2.etasje. Ildsteder og pipe fremstår i normal stand.

Det er ikke etablert gulvplate i ubrennbart materiale på kjøkken. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til brannsikkerher.

Selve pipeløpet er ikke inspisert på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende gulvplate i ubrennbart materiale på kjøkken.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir kontrollert over en lengde på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i stue, kjøkken og to soverom. Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 1.Etasje

TG iu 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

En utlektet vegg under terreng i hybel 2. Veggene mot terreng er under renovering på befaringdagen og derfor ikke undersøkt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader:

TG iu 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv i rom med vegger under terreng er tildekt på befaringdagen og derfor ikke undersøkt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader:

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt og danne grobunn for sopp og muggvekst.

Det er ikke utført fuktmålinger ettersom rom under terreng er under renovering på befaringsdagen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad - Hybel 1

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres slitasje på overflater og innredning som følge av etterslep på vedlikehold og alder samt ufagmessig finish på flislegging.

Det registreres muggvekst i himling samt svertesopp i silikon og enkelte flisfuger og rommet fremstår med fuktig luft på befaringsdagen. Utbedringer av ventilasjon og luftutskiftning samt rengjøring og mindre utbedringer må forventes.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, småskader, muggvekst og svertesopp samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv registreres som tilfredsstillende, alder tatt i betraktning.

Det registreres stedvis svertesopp som anbefales fjernet.

Merknader: TG2 settes på grunn av svertesopp samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Membran av ukjent alder og utførelse.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra stue. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

10.2 Bad - Hybel 2

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres slitasje på overflater og innredning som følge av etterslep på vedlikehold og alder samt ufagmessig finish og åpne skruehull.

Det registreres muggvekst i himling samt svertesopp i silikon og enkelte flisfuger. Utbedringer av ventilasjon og luftutskiftning samt rengjøring og mindre utbedringer må forventes.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, småskader, muggvekst og svertesopp samt alder og forventet gjenværende levetid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog enkelte riss i flisfuger og bom/hulrom under fliser.

Det er etablert en lukket list ved dusjen som hindrer eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner å nå sluk. Det anbefales å etablere drensåpning.

Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 5-10mm fra dør og anses ikke som tilfredsstillende etter byggteknisk forskrift.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, bom/hulrom under fliser, ikke tilstrekkelig fall, lukket dusjlist samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det registreres rørføringer kun tettet med silikon og dette anses ikke som fagmessig utførelse.

Membran av ukjent alder og utførelse.

Det er ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av ufagmessige rørføringer, manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

10.3 Bad - 2.Etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett.

Merknader:

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det er ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger og skap.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

10.4 Bad 1 - 3.Etasje

TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra kneloft. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

10.5 Bad 2 - 3.Etasje

TG 1 10.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 10.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det er ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

10.6 Vaskerom - 3.Etasje

TG 1 10.6.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagt og spilevegger, malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av benkeskap og overskap samt opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

TG 3 10.6.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det er ikke observert sluk på befaringsdagen. Rommet antas er utført uten sluk eller annen lekkasjesikring. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Merknader: TG3 settes på grunn av vaskerom uten sluk.

TG 2 10.6.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ukjent om rommet er utført med membran. Dette er ikke mulig å konstatere på befaringdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av at membran ikke kan konstateres.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken - Hybel 1

TG 2 11.1 Kjøkken - Hybel 1

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal funksjonell stand dog med aldersslitasje og enkelte småskader. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

11.2 Kjøkken - Hybel 2

TG 2 11.2 Kjøkken - Hybel 2

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal funksjonell stand dog med aldersslitasje og enkelte småskader. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.

11.3 Kjøkken - 2.Etasje

TG 2 11.3 Kjøkken - 2.Etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand dog med aldersslitasje og enkelte småskader. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, ovn og platetopp (både induksjon og gass).

Tidligere vaskerom blir benyttet som grovkjøkken med benk, vask og frittstående fryser.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår hovedsakelig med middels til høy slitasje som følge av alder og etterslep på oppgraderinger/vedlikehold. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold, men renovering av overflater bør forventes.

Det registreres blant annet sår/hakk/rift i overflater. Laminatgulv som har sluppet i skjøter og generelt ufagmessig finish.

Hyblene fremstår hovedsakelig i dårligere stand enn 2. og 3.etasje.

Merknader: TG2 settes som en helhetsvurdering av andre rom og renovering må forventes.

13. VVS

TG 3 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannrør i kobber og plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert. Det registreres flere ufagmessige løsninger der rør er festet med teip og lignende.

På grunnlag av alder og ufagmessige løsninger på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget.

Det registreres manglende drensspalte under vegghengt toalett for synliggjøring av lekkasjevann, dette anbefales å få etablert.

Rørfordeler i hybel 2 ligger åpent på kjøkken fra himling og fra gulv, uten lukket skap med avrenning til sluk. Det registreres fukt på gulvet rundt rørfordelerene og varmtvannsberederen, det er ukjent om dette kommer fra drypplekkasje eller kondens. Det er påvist fuktskader på bakenforliggende vegg på befaringsdagen og utbedring må forventes.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid. Det anbefales å få en rørlegger til å gå over anlegget.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte, dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.
TG3 settes på grunn av påvist fuktskader i vegg i hybel 2 samt omfang av ufagmessige løsninger og behov for utbedring av røranlegget.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

2 stk. varmtvannsbereder på ca 280 liter hver. Produsert i 2016 og 2022. Berederene er plassert på kjøkken i hybel 2 og i gang i hybel 2.

Varmtvannsberederne fremstår i normal stand, men det registreres ufagmessige rørføringer. Berederne anses ikke å ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Berederen i gang mangler lekkasjesikring helt, mens berederen på kjøkken er plassert over sluk. Det antas imidlertid at rommet ikke er utført med membran, og sluket vurderes derfor ikke som tilstrekkelig lekkasjesikring.

Merknader: TG2 settes på grunn av ufagmessige rørføringer samt manglende eller ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2017

Luft til luft varmepumpe i stue i 2. og 3.etasje. Varmepumpen fremstår i normal stand.

Merknader: Det anbefales på generelt grunnlag tilsyn av egen servicetekniker.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligens 2. og 3.etasje baserer seg hovedsakelig på balansert ventilasjon fra Villavent VVX400. Mekansik avtrekksvifte på bad. Ventilajsonsaggregat fra byggeår.

Hybel 1 og 2 baserer seg på naturlig ventilasjon med spalteventiler vinduer og/eller veggventiler. Soverom i hybel 2 ventileres ved å åpne terrassedør. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i begge hybler.

Merknader: TG2 settes på grunn av soverom i hybel 2 som kun ventileres med dør samt alder og forventet gjenværende levetid av ventilasjonsanlegg i 2. og 3.etasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Integrert garasje på ca 30m2 med elektrisk port. Elbillader montert på utsiden av garasjen. Det registreres saltutslag langs en vegg opp mot tak. Det antas at dette kommer av tidligere fuktskader fra terrasse. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Garasjen er full med gjenstander på befaringsdagen som begrenser muligheten for inspeksjon. Det kan derfor foreligge skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er plassert i entré i hybel 1, på kjøkken i hybel 2 samt i utebod.

Det er registrert betydelige avvik ved det elektriske anlegget, herunder ufagmessig utførelse, løse kabler, hull i sikringskap og øvrige mangler.

Selger informerer om at det har vært varmegang i deler av anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på elektrisk arbeid.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det må forventes utvidet el-kontroll med utbedringer.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert håndløper i innvendig trapper. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Deler av hybel 2 er under renovering på befaringsdagen. Dette begrenser inspeksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales nå dette er ferdig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende tid for utbedring.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av manglende snøfangere.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av ukjent alder og forventet gjenværende levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på grunn av slitasje og løse skjøter.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av slitasje og etterslep på vedlikehold.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 settes på grunn av manglende gulvplate i ubrennbart materiale på kjøkken.
10.1.1	Bad - Hybel 1 Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av slitasje, småskader, muggvekst og svertesopp samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.1.2	Bad - Hybel 1 Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av svertesopp samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.1.3	Bad - Hybel 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.1	Bad - Hybel 2 Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av slitasje, småskader, muggvekst og svertesopp samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.2	Bad - Hybel 2 Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, bom/hulrom under fliser, ikke tilstrekkelig fall, lukket dusjlist samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.3	Bad - Hybel 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av ufagmessige rørføringer, manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.3.3	Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.
10.4.3	Bad 1 - 3.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.
10.5.3	Bad 2 - 3.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.
10.6.3	Vaskerom - 3.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	TG2 settes på grunn av at membran ikke kan konstateres.
11.1	Kjøkken - Hybel 1 Kjøkken - Hybel 1
	TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje.
11.2	Kjøkken - Hybel 2 Kjøkken - Hybel 2
	TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.
11.3	Kjøkken - 2.Etasje Kjøkken - 2.Etasje
	TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje samt alder og forventet gjenværende levetid.
12.1	Andre rom
	TG2 settes som en helhetsvurdering av andre rom og renovering må forventes.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ufagmessige rørføringer samt manglende eller ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av soverom i hybel 2 som kun ventileres med dør samt alder og forventet gjenværende levetid av ventilasjonsanlegg i 2. og 3.etasje.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser.

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.6.2	Vaskerom - 3.Etasje Overflate gulv
	TG3 settes på grunn av vaskerom uten sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende drensspalte, dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid. TG3 settes på grunn av påvist fuktskader i vegg i hybel 2 samt omfang av ufagmessige løsninger og behov for utbedring av røranlegget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
27. aug. 2025

Oppdragsnummer
60-0306/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørndalsveien 38C, 1476 RASTA

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Farzana Jabeen, Saghir Ul Hasan Khan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. oktober 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Pluss forsikring
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Saqr Nord Komplett. Utført arbeid: -Demontere/rive baderom i 2.etasje -Bygge to nye vegger og dele eksisterende baderom i to deler -Bygge et lite vaskerom i gangen inn til de to separate badene (samme areal som tidligere eksisterende bad) -Legge nye varmekabler, og elektroarbeid -Montere nytt rør-system (rør-i-rør), sluk, toalett sisterne -Rørleggerarbeid, inneholder montering av baderomsinnredning -Isolere to baderomssoner med våtromsplater, og sveisemembran -Flislegging, fuge og silikonering

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Saqr Nord Komplett

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To bad og vaskerom i andre etasje er utført av Saqr Nord Komplett

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda: -Firma: KB Blikk AS -Arbeid utført: Rive gammel veranda, lagt ny membran, og lagt nye balkongfliser. Ildsted: -Finner ikke dokumentasjon på firma -Peisinnsats er original fra tidligere eier, men firma har lagt på dekor/flismosaikk på begge ildsteder. -Samme firma har også bygget takoverbygg over verandadør og inngangsdør.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke blitt gjort arbeid med drenering i min eiertid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført i mars 2025, av Moderne Elektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg husker ikke firmanavn, vi finner ikke dokumentasjon. -Montert og installert elbil-lader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Saqr Nord Komplett har gjort endringer på røropplegg i forbindelse med renovering og deling av baderom i andre etasje av hovedenhet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Din Installasjon AS hadde service på ventilasjonsanlegget i 2022. Har byttet filter hvert halvår, sommer og vinter.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Tidlig vår 2025, ble det gjennomført inspeksjon av fyringsanlegg, pipeinspeksjon, og inspeksjon av brannslange. Inspektør var fra Nedre Romerike Brann og Redning

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Ja, det har vært feil. Moderne Elektro AS har feilsøkt og utbedret anlegget, datert mars 2025.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Jeg mener at utleiedel er godkjent som egen boenhet, dokumentet er hos kommunen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

Eventuell kommentar: Venter på takst fra takstmann i starten av september 09/25.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0306/25

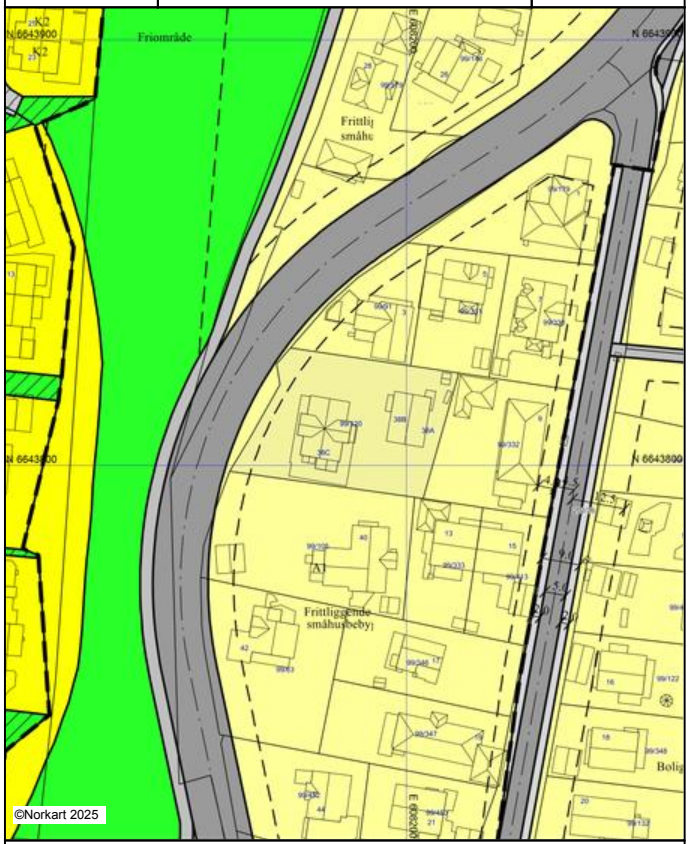
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/120/0/3
Adresse: Bjørndalsveien 38C
Utskriftsdato: 26.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

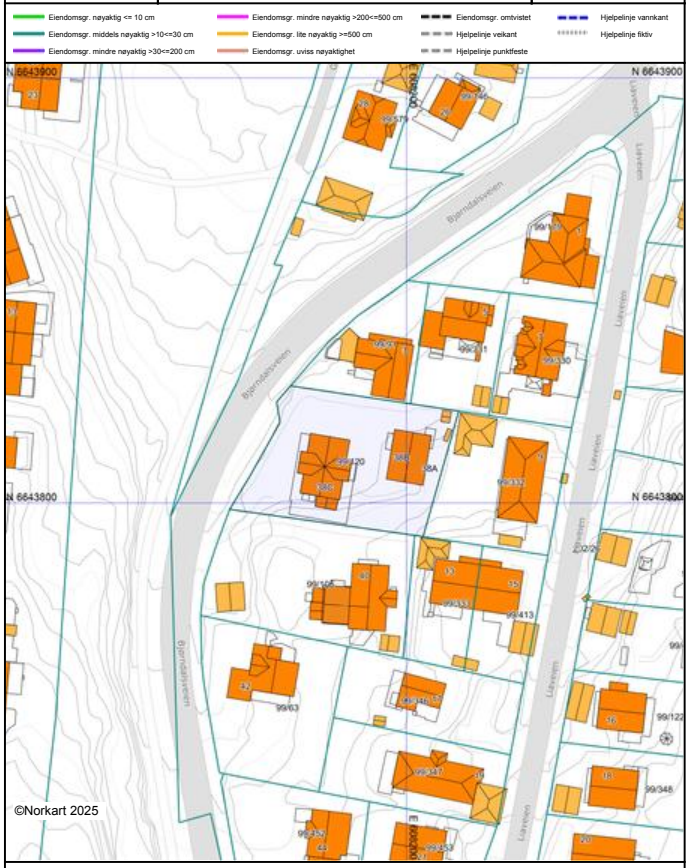
Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 99/120/0/3
Adresse: Bjørndalsveien 38C
Dato: 26.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lørenskog kommune

Saghir Ul Hasan Khan
Bjørndalsveien 38 C
1476 RASTA

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Bjørn Tore Borge / 67 93 42 61	16/7861- 2		16.01.2017

Bjørndalsveien 38 C gnr 99 bnr 120 - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Søknadsgrunnlag
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for bruksendring av del av bolig er mottatt 13.12.2016. Bruksendringen omfatter endring fra tilleggsdel til hoveddel som inneholder stue/kjøkken, gang, bad og soverom.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for 2015 - 2026 vedtatt 11.02.2016 og er avsatt til boligformål.

Nabovarsling og merknader
Naboer er ikke varslet, kun innvendige arbeider.

Gebyrberegning

Beskrivelse	Antall	Beløp
Bruksendring jf §§ 2 og 3	43 m^2	10.471,-
Totalt gebyr å betale		10.471,-

Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Gebyrene ilegges i henhold til gebyrregulativ for Lørenskog kommune. Ileggelse av gebyrer er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages.

Vedtak
Tillatelse til tiltak for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel gis med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-4, 21-4 og i henhold til delegert myndighet på de vilkår som er nevnt under.

Kartutsnitt og tegninger mottatt 13.12.2016 legges til grunn for tillatelsen.
Arbeid skal utføres etter plan- og bygningsloven med forskrifter, dette vedtaket og godkjente tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf plan- og nygningsloven § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf plan- og nygningsloven § 21-9 første ledd.

Ferdigattest
Når arbeidene er ferdig utført og kontrollert skal det søkes om ferdigattest sammen med nødvendig sluttdokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Til informasjon
Dette vedtak sammen med tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Ønskes tiltaket endret må det søkes særskilt som dette. Endringen må være godkjent før den gjennomføres.
Kommunen har plikt til å føre tilsyn, jf pbl § 25-1. Kommunen avgjør i hvilke saker og i hvilken grad det skal foretas tilsyn, jf pbl § 25-2, det gjøres derfor oppmerksom på at tiltaket kan bli gjenstand for tilsyn.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, pb 304, 1471 Lørenskog.

Med hilsen
byggesak

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder

Bjørn Tore Borge
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Rådhuset, Hasselveien 6
1470 LØRENSKOG

Dokument-ID:
17/2280

Utskriftsdato: 26.08.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Bjørndalsveien 38C, 1476 RASTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

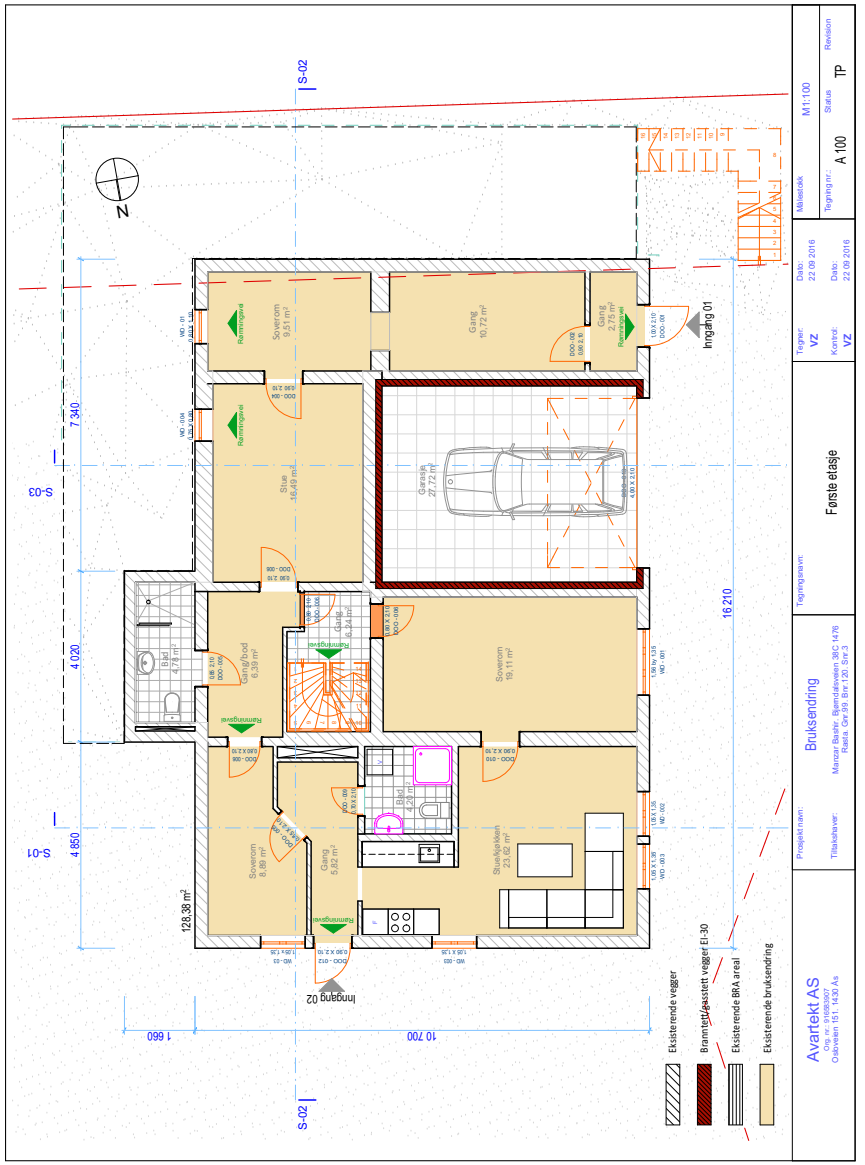
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

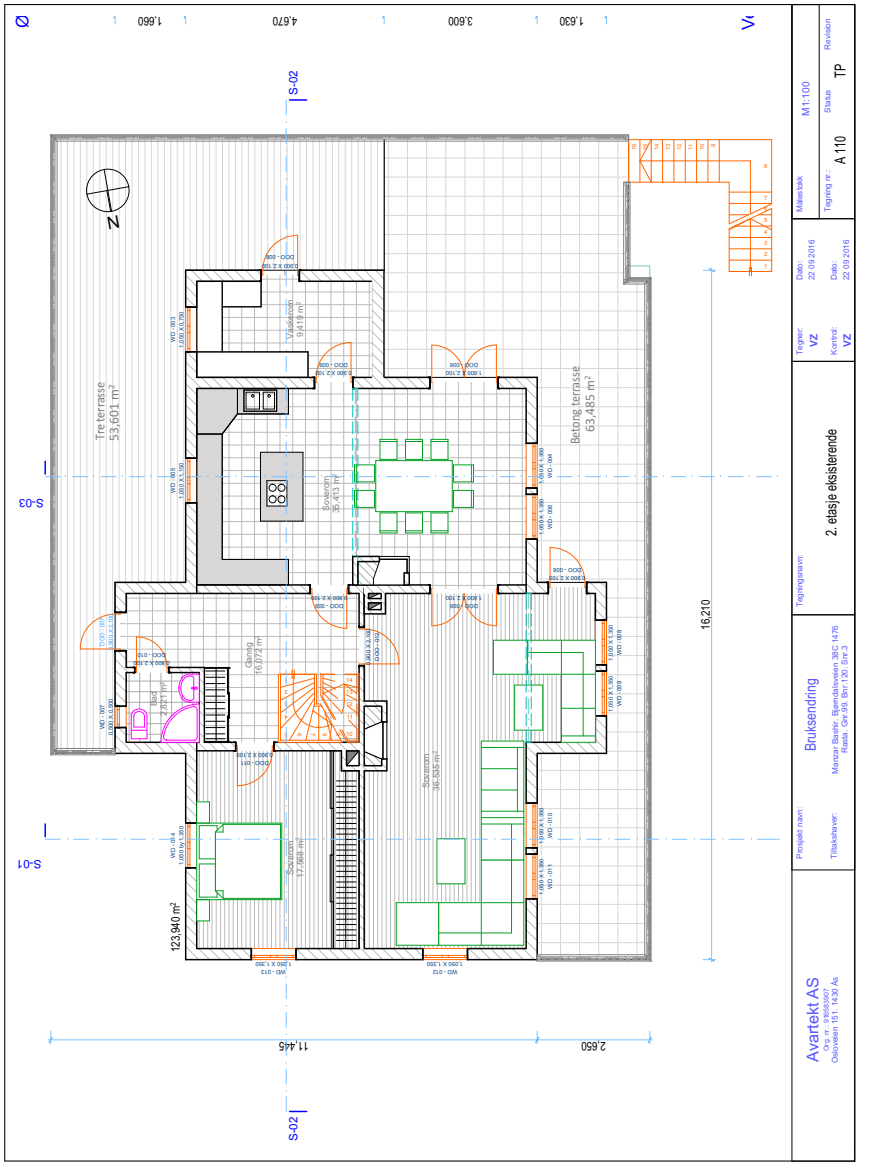
Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 297 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

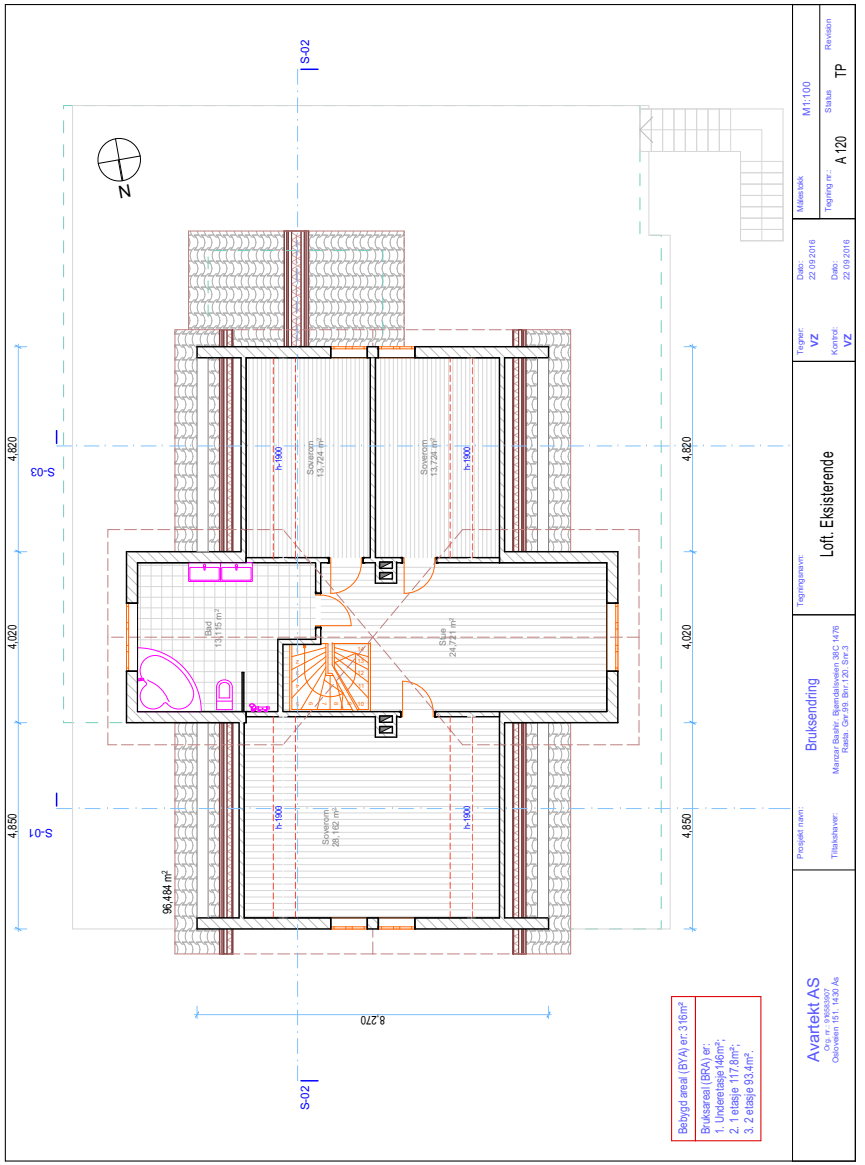
Reguleringsplaner

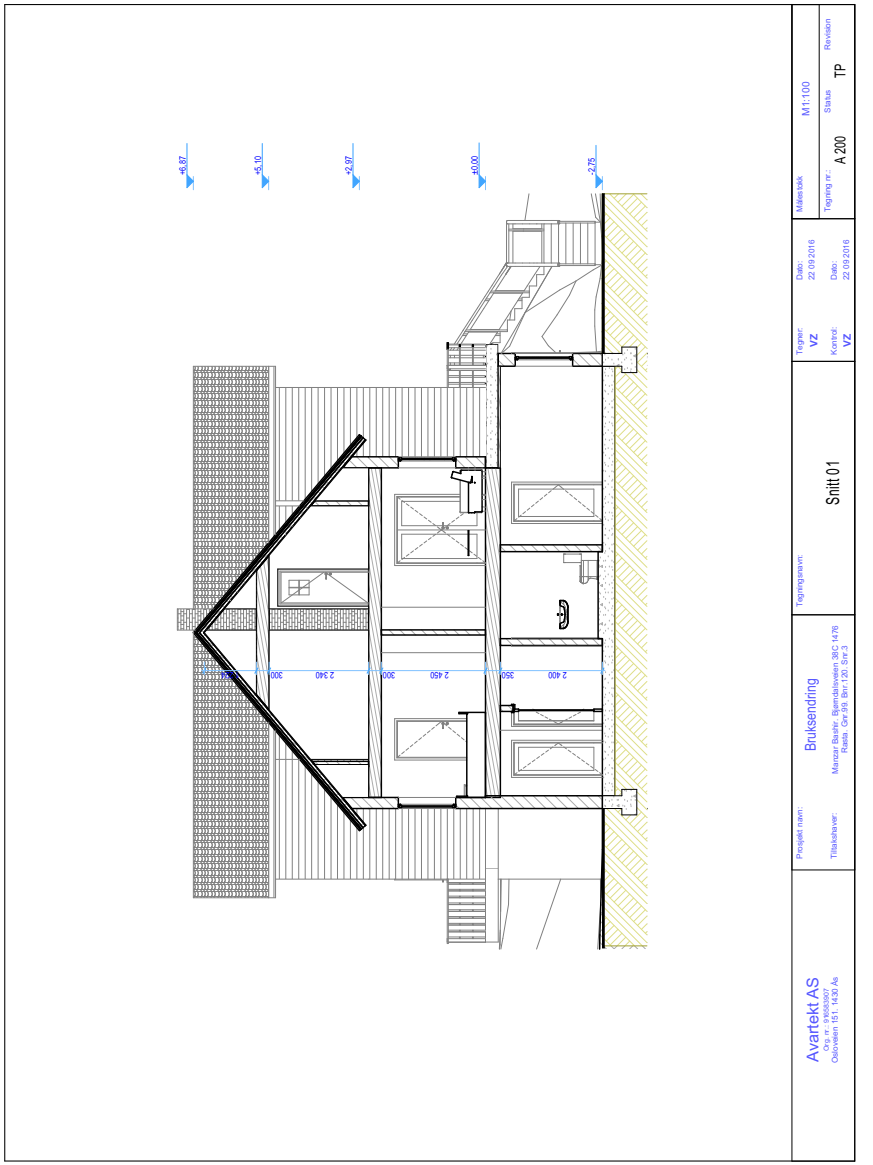
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

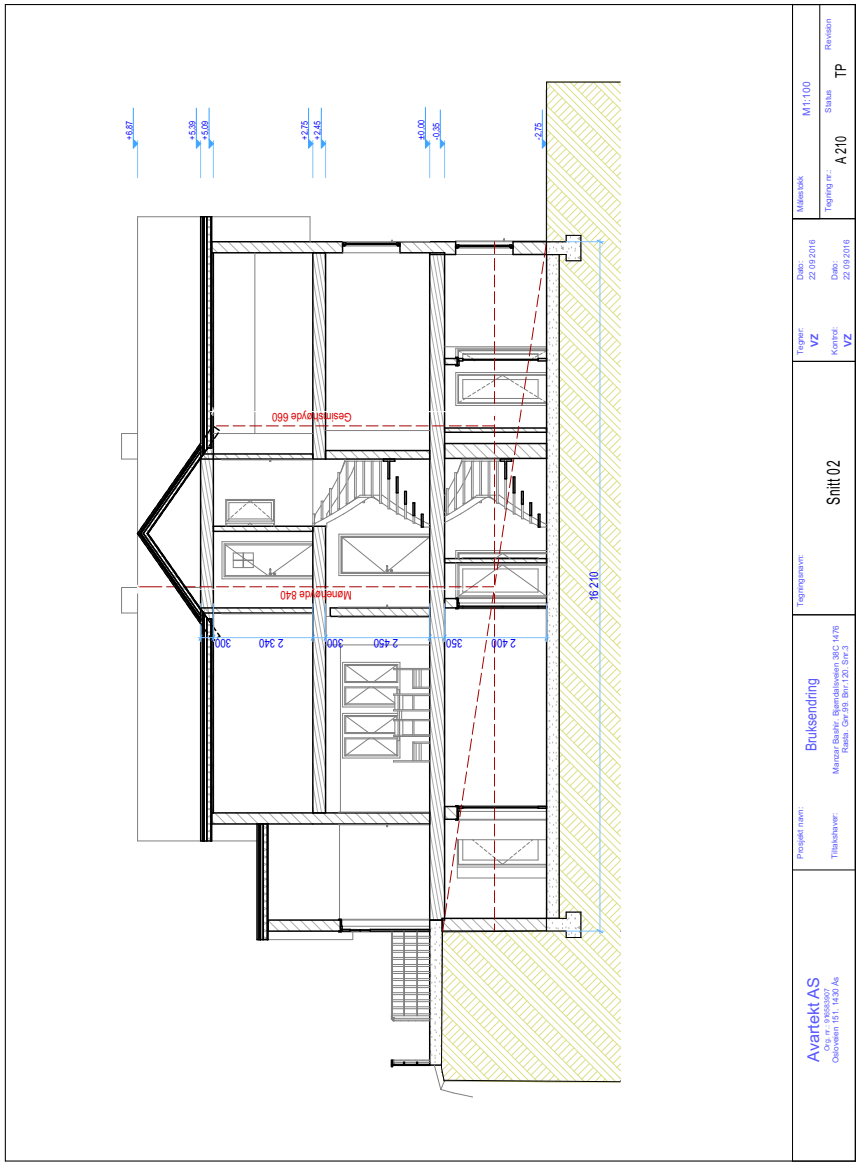
Id	1980008
Navn	Søndre Vallerud og Rasta Skog
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.08.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9284/1980008_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 297 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** A1


S-02
S-03
S-01
N
Inngang 01
Inngang 02
Garasje 27,72 m²
Stue 16,49 m²
Soverom 9,51 m²
Gang 10,72 m²
Gang 2,75 m²
Soverom 8,89 m²
Gang 5,82 m²
Bad 4,74 m²
Gang/bod 6,39 m²
Gang 6,34 m²
Bad 2,91 m²
Soverom 19,11 m²
Stue/kjøkken 23,62 m²
128,38 m²
7 340
4 020
4 850
16 210
1 660
10 700
Eksisterende vegger
Brannmot/gasstett vegger EI-30
Eksisterende BRA areal
Eksisterende bruksendring
Prosjekt navn:
Avartekt AS
Org. nr: 919563907
Oslovveien 151, 1430 Ås
Tittelshaver:
Bruksendring
Marcel Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476
Rasta, Gnr:89 Bnr:120, Snr:3
Tegningsnavn:
Første etasje
Tegner:
VZ
Dato:
22.09.2016
Kontrol:
VZ
Dato:
22.09.2016
Målestokk
M1:100
Tegning nr.:
A 100
Status
TP
Revisjon


S-02
S-03
S-01
N
Tre terrasse 53,601 m²
Betong terrasse 63,485 m²
Soverom 35,413 m²
Gang 10,072 m²
Bad 2,921 m²
Soverom 36,535 m²
Soverom 17,566 m²
123,940 m²
16,210
11,445
2,650
1,660
4,670
3,600
1,630
Prosjekt navn:
Avartekt AS
Org. nr: 919563907
Oslovveien 151, 1430 Ås
Tittelshaver:
Bruksendring
Marcel Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476
Rasta, Gnr:89 Bnr:120, Snr:3
Tegningsnavn:
2. etasje eksisterende
Tegner:
VZ
Dato:
22.09.2016
Kontrol:
VZ
Dato:
22.09.2016
Målestokk
M1:100
Tegning nr.:
A 110
Status
TP
Revisjon


N
S-02
S-03
S-01
4,820
4,020
4,850
96,484 m²
8,270
h-1900
Soverom
13,724 m²
Bad
13,115 m²
Stue
24,721 m²
Soverom
28,182 m²
Bebygd areal (BYA) er: 316m²
Bruksareal (BRA) er:
1. Underetasje 146m²;
2. 1 etasje 117,8m²;
3. 2 etasje 93,4m²;
Avartekt AS
Org nr: 918508307
Oslovveien 151, 1430 Ås
Prosjekt navn:
Bruksendring
Tiltakshaver:
Mansur Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476 Rasta. Gnr:99 Bnr:120, Snr:3
Tegningsnavn:
Loft. Eksisterende
Tegner:
VZ
Dato:
22.09.2016
Kontrol:
VZ
Dato:
22.09.2016
Målestokk
M1:100
Tegning nr.:
A 120
Status
TP
Revisjon


+6,87
+5,10
+2,87
±0,00
-2,75
2 400
350
2 450
300
2 340
300
Avartekt AS
Org nr: 918508307
Oslovveien 151, 1430 Ås
Prosjekt navn:
Bruksendring
Tiltakshaver:
Mansur Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476 Rasta. Gnr:99 Bnr:120, Snr:3
Tegningsnavn:
Snitt 01
Tegner:
VZ
Dato:
22.09.2016
Kontrol:
VZ
Dato:
22.09.2016
Målestokk
M1:100
Tegning nr.:
A 200
Status
TP
Revisjon



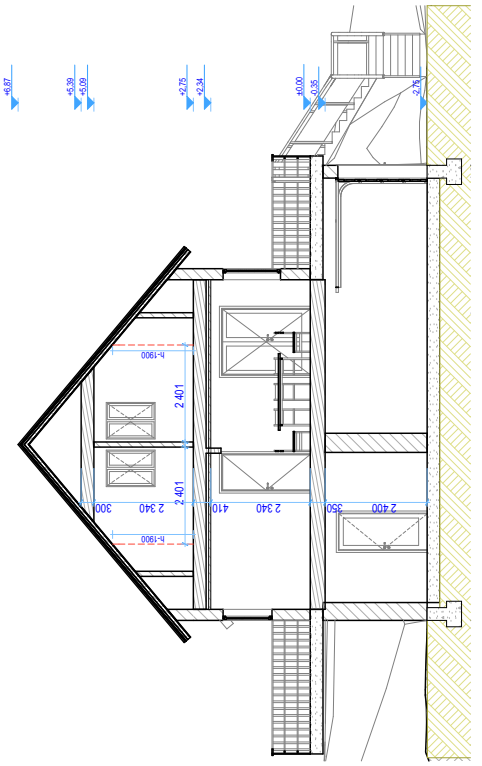
Avartekt AS
Org.nr: 918058307
Oslovegen 151, 1430 Ås

Prosjekt navn: Bruksendring
Tiltakshaver: Mansour Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476 Rasta. Gnr 9/8 Bnr 1:20, Snr 3

Tegningsnavn: Snitt 02

Tegnet: VZ Dato: 22.09.2016
Kontrol: VZ Dato: 22.09.2016

Målestokk: M1:100
Tegning nr.: A 210
Status: TP
Revisjon



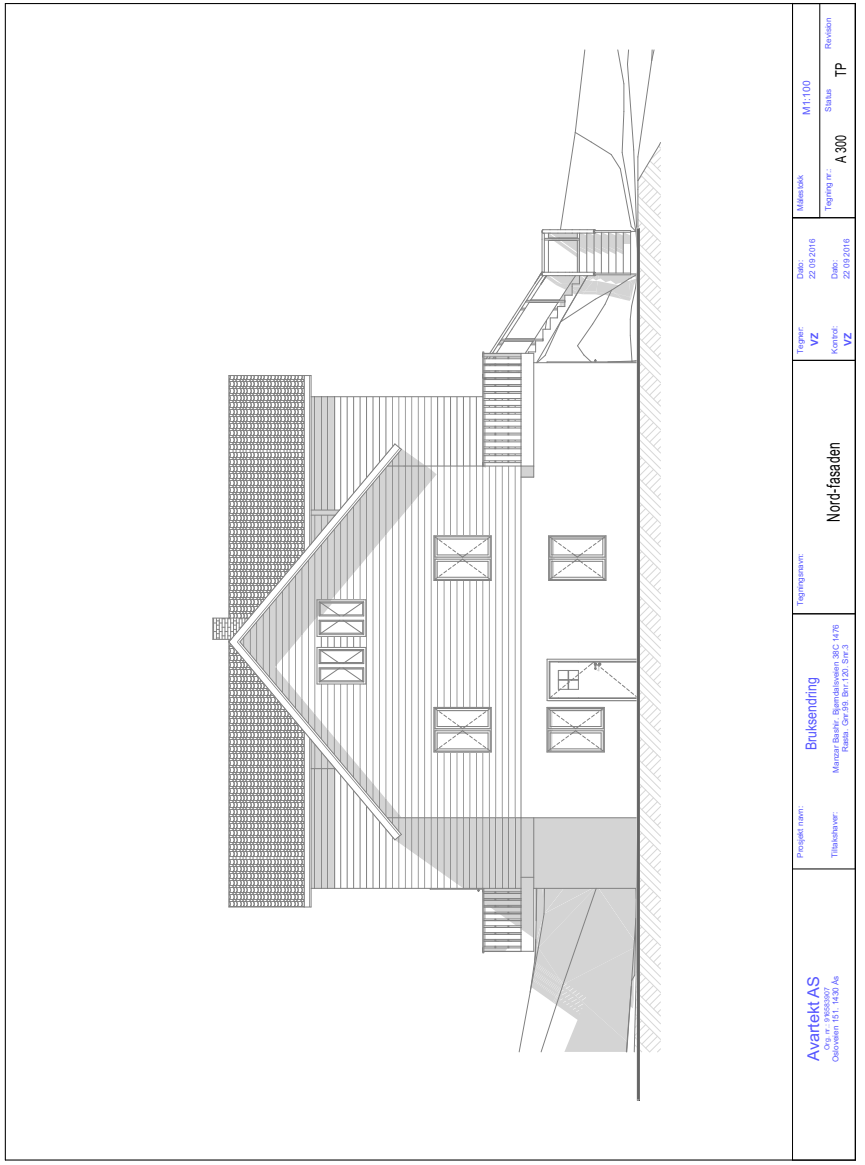
Avartekt AS
Org.nr: 918058307
Oslovegen 151, 1430 Ås

Prosjekt navn: Bruksendring
Tiltakshaver: Mansour Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476 Rasta. Gnr 9/8 Bnr 1:20, Snr 3

Tegningsnavn: Snitt 03

Tegnet: VZ Dato: 22.09.2016
Kontrol: VZ Dato: 22.09.2016

Målestokk: M1:100
Tegning nr.: A 220
Status: TP
Revisjon



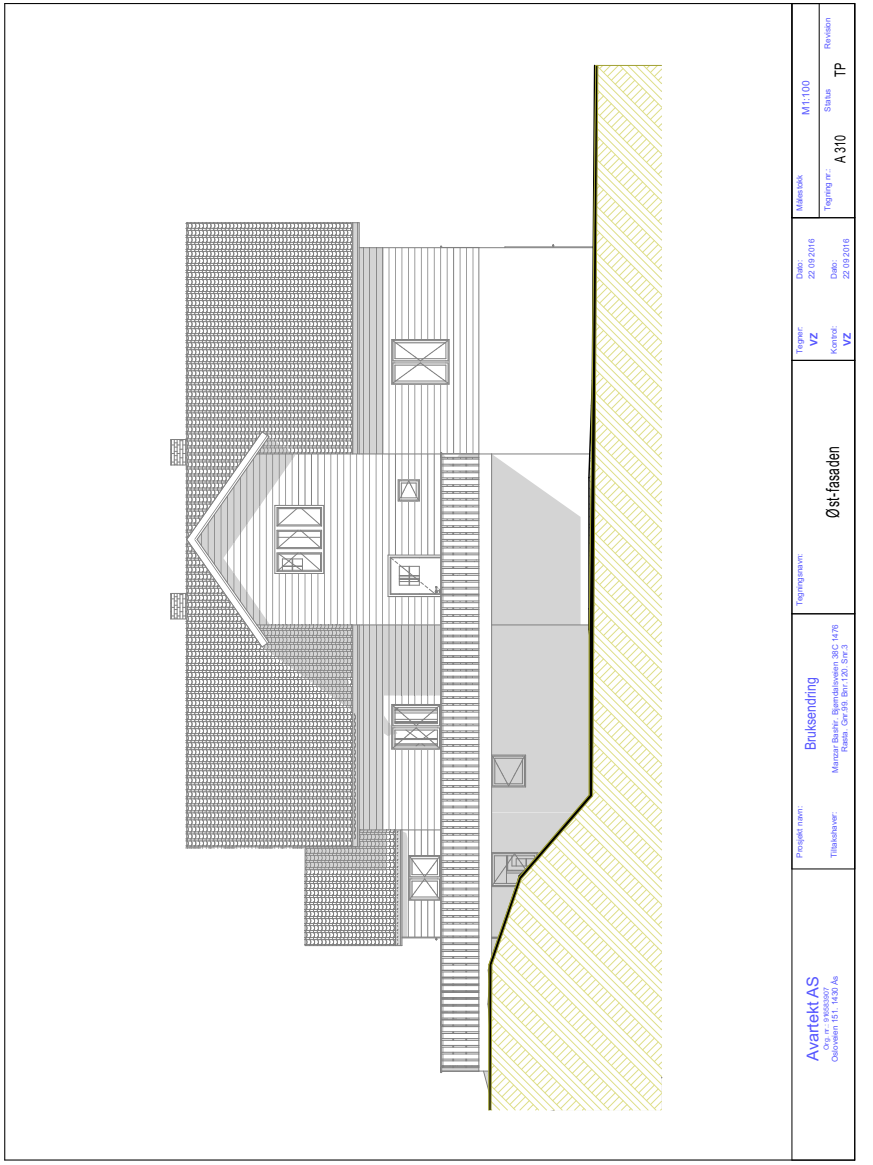
Avartekt AS
Org nr: 919508907
Oslovveien 151, 1430 Ås

Prosjekt navn: Bruksendring
Tiltakshaver: Mansor Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476 Rasta Gnr 9/8 Bnr 1/20, Snr 3

Tegningsnavn: Nord-fasaden

Tegner: VZ Dato: 22.09.2016
Kontrol: VZ Dato: 22.09.2016

Målestokk: M1:100
Tegning nr.: A 300
Status: TP
Revisjon



Avartekt AS
Org nr: 919508907
Oslovveien 151, 1430 Ås

Prosjekt navn: Bruksendring
Tiltakshaver: Mansor Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476 Rasta Gnr 9/8 Bnr 1/20, Snr 3

Tegningsnavn: Øst-fasaden

Tegner: VZ Dato: 22.09.2016
Kontrol: VZ Dato: 22.09.2016

Målestokk: M1:100
Tegning nr.: A 310
Status: TP
Revisjon



Avartekt AS Org. nr.: 916583907 Osloveien 151. 1430 Ås	Prosjekt navn: Bruksendring Tiltakshaver: Manzar Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476 Rasta. Gnr.99. Bnr.120. Snr.3	Tegningsnavn: Sør-fasaden	Tegner: VZ Dato: 22.09.2016 Kontrol: VZ Dato: 22.09.2016	Målestokk: M1:100 Tegning nr.: A 320 Status: TP Revision:	



Avartekt AS Org. nr.: 916583907 Osloveien 151. 1430 Ås	Prosjekt navn: Bruksendring Tiltakshaver: Manzar Bashir, Bjørndalsveien 38C 1476 Rasta. Gnr.99. Bnr.120. Snr.3	Tegningsnavn: Vest-fasaden	Tegner: VZ Dato: 22.09.2016 Kontrol: VZ Dato: 22.09.2016	Målestokk: M1:100 Tegning nr.: A 330 Status: TP Revision:	

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

GUNNAR KLUFTØDEGÅRD
RUGDEVEIEN 6
1929 AULI

Saksbehandler: Jan Arnesen **Direkte telefon:** 67 92 95 31

Vår ref.: 00/00582-5 **Arkivkode:** 99/120 L0 **Deres ref.:** **Dato:** 22.06.2000

BJØRNDALSVEIEN 38 DEL AV GNR 99 BNR 120 ENEBOLIG.
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 20.6.00.foretatt inspeksjon av enebolig på ovennevnte eiendom kfr. byggemelding innkommet den 29.12.1997.

Følgende arbeider gjenstår:

KJELLER/U-ETG:
1 Montere mekanisk avtrekk fra WC.
2 Innpusse vinduer og ventiler
1 ETG.:
3 Planløsning avviker fra godkjente planer. Revidert plantegn. og røropplegg må sendes hit.
2ETG:
4 Etablere alternativ rømningsvei fra soverom i etasjen.
UTVENDIG:
5 Pusse grunnmur ferdig
6 Innpusse kjellervinduer, - dører og - ventiler
7 Planere og rydde tomten
8 Etablere permanent adgang / trapp til hoved-inngangsdør.
9 Foreta tilbakefylling til syd-og østfasade.

Det meddeles midlertidig brukstillatelse for bygningen unntatt soverom mot nord i 2 etg.

Gjenstående arbeider må utføres innen 1 år fra d.d

Krav og pålegg fra brannvesenet , teknisk sjef og rørkontrollen må være utført innen frister fastsatt av respektive myndighet.

fortsetter neste side.....

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefon: 67 92 95 44 Postgiro: 0808 5347307
Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefaks: 67 92 95 39 Bankgiro: 1628.05.91045

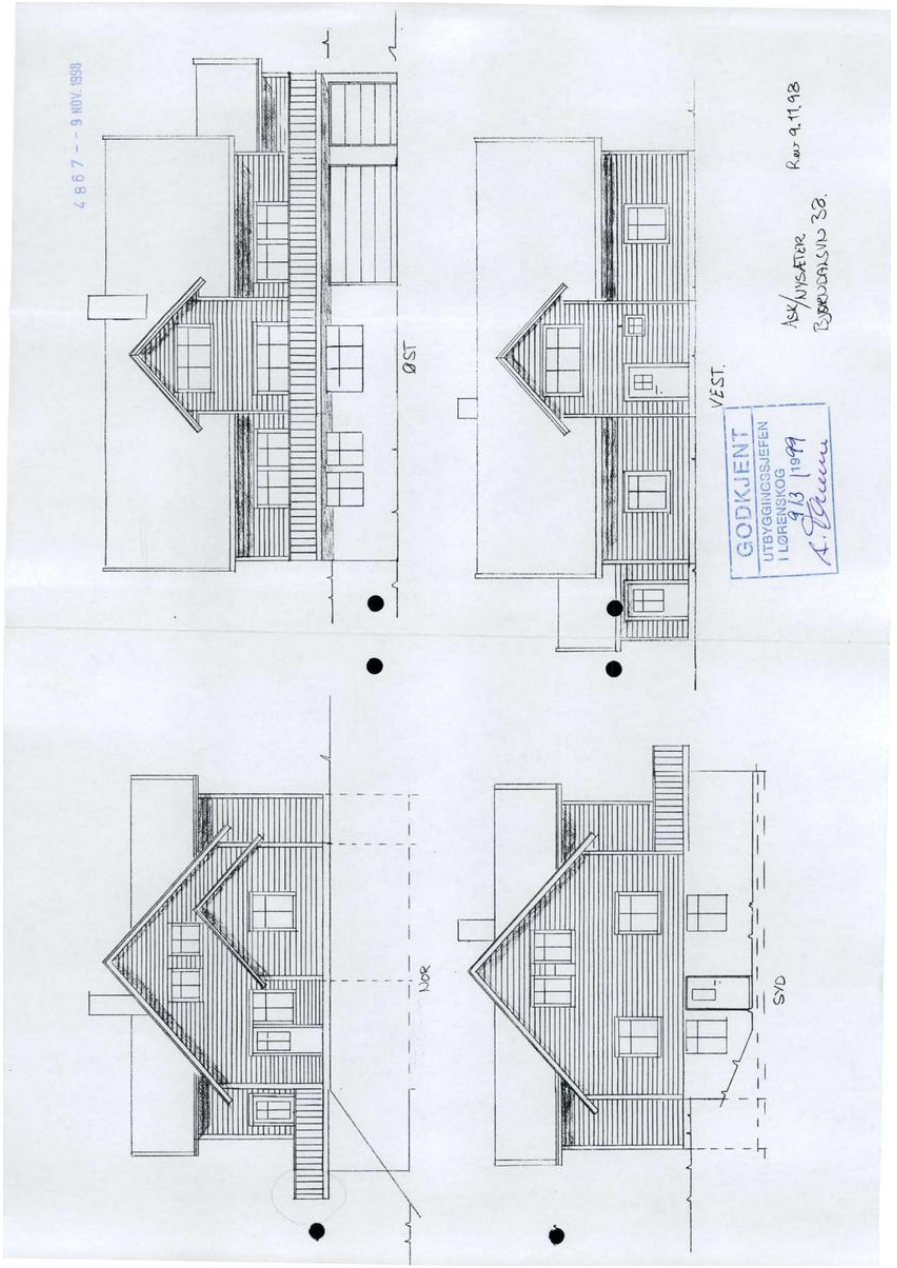
Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås *kjøpt* ved henvendelse til Tekniske Tjenester, ekspedisjonen.
Eske for miljøfarlig avfall fås ved henvendelse til en av kommunens fler miljøstasjoner. Disse finnes på brannstasjonen og på bensinstasjonene Hydro ved Triaden, Esso ved Solheimsenteret og Statoil ved Lørenskog stasjon.

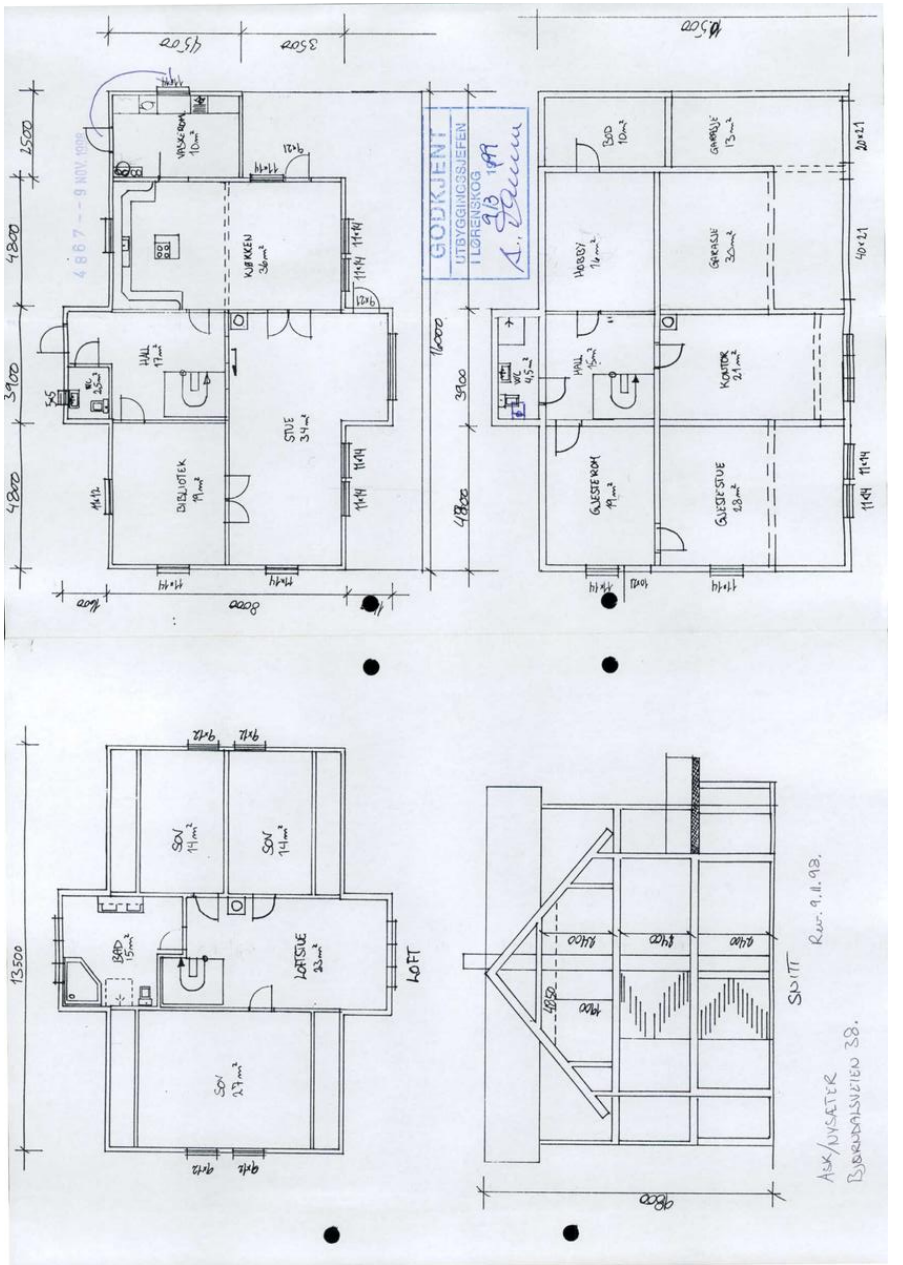
Med hilsen

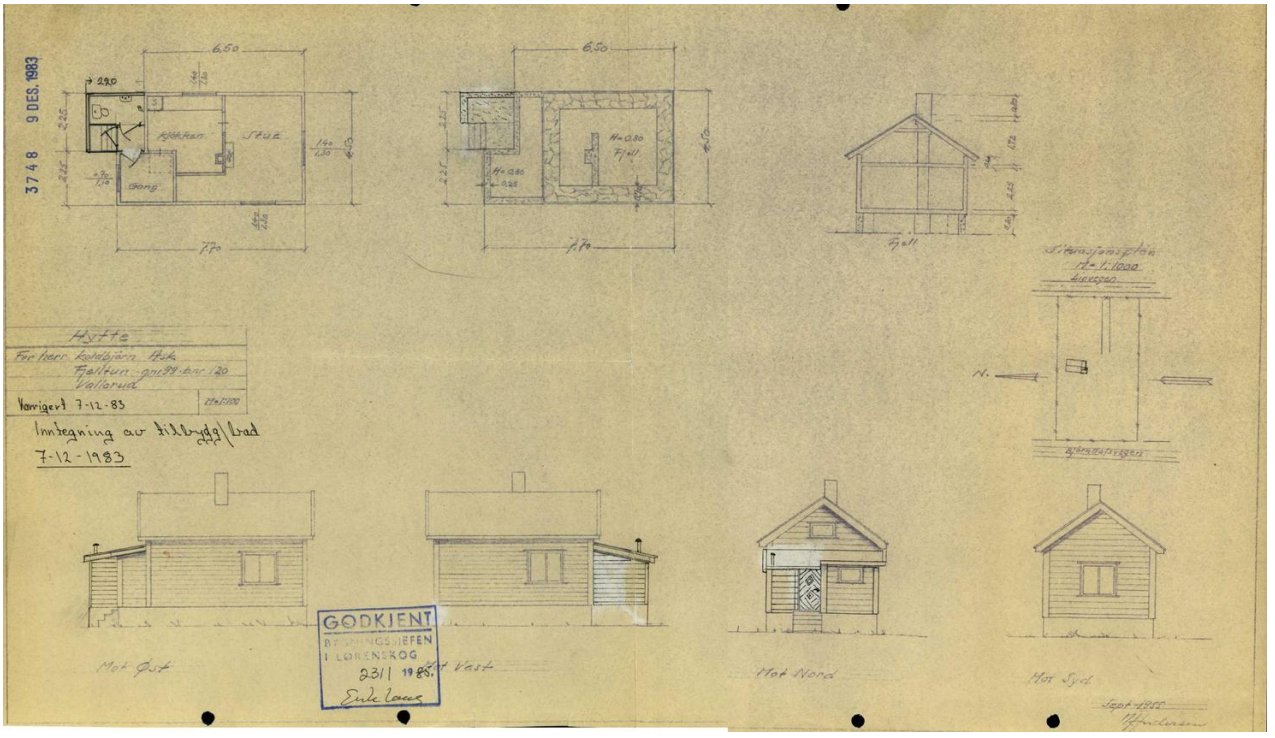
Anselm Thieme
Utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Kopi :Brannvesenet Antall pipeløp: 1
Avgiftskontoret Leieareal: 307 m^2
Renovasjonskontoret
Teknisk sjef
Rørkontrollen
Ligningskontoret
Anne B Nysæter og kjell ask, Bjørndalsveien 38 B, 1476 Rasta


4867 -- 9 NOV. 1998
ØST
VEST.
NORD
SYD
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
9/3 1999
Rev. 9.11.98
ASK/UVSÆTER
BJØRNDALSVEIEN 38.


4867 -- 9 NOV 1998
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
9/3 1999
STUE
KJØKKEN
HALL
BAD
VASKEROM
GARASJE
KONTOR
GJESTEROM
GJESTESTUE
SOV
LOFTSTUE
LOFT
SNITT
Rev. 9.11.98.
ASK/UVSÆTER
BJØRNDALSVEIEN 38.


3748
9 DES. 1983
6.50
7.70
Kjøkken
Stue
Gang
Hytte
For Herr. Kolbjørn Bak
Fjeltun - gnr 39 - bnr 120
Vallerud
Innregning av tilbygg/bad
7-12-1983
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
Mot Øst
Mot Vest
Mot Nord
Mot Syd
Gjell
N.

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601433971
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637944	LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
110661	ASK ANNE BELINDA NYSÆTER		BJØRNDALSVEIEN 38 B, 1476 RASTA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	99	120

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	99	120	0	1	72 / 500	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	99	120	0	2	120 / 500	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	99	120	0	3	308 / 500	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 242076 Tinglyst: 22.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

20.03.2013 11.06

Side 1 av 1

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: ANNE BELINDA NYSÆTER ASK
Adresse: BJØRNDALSVN 38 B
Postnr: 1476 Poststed: RASTA
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 110661 [redacted]
Ref.nr.:
Plass for tinglysingsstempel
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	LØRENSKOG KOMMUNE	99	120		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
110661 [redacted]	ANNE BELINDA NYSÆTER ASK	308/500
~~0207~~		
110661 [redacted]	ANNE BELINDA NYSÆTER ASK	72/500
110661 [redacted]	ANNE BELINDA NYSÆTER ASK	120/500

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	72	B	13				25				37				49			
2	B	120	B	14				26				38				50			
3	B	308	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:					500			500	= nevner:										

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

TILLEGGSAREAL TERASSER.

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) ☒ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.

e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☒ Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☒ Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
LØRENSKOG, 6/12-12	Anne-B. N. Ask	Kjell Ask

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

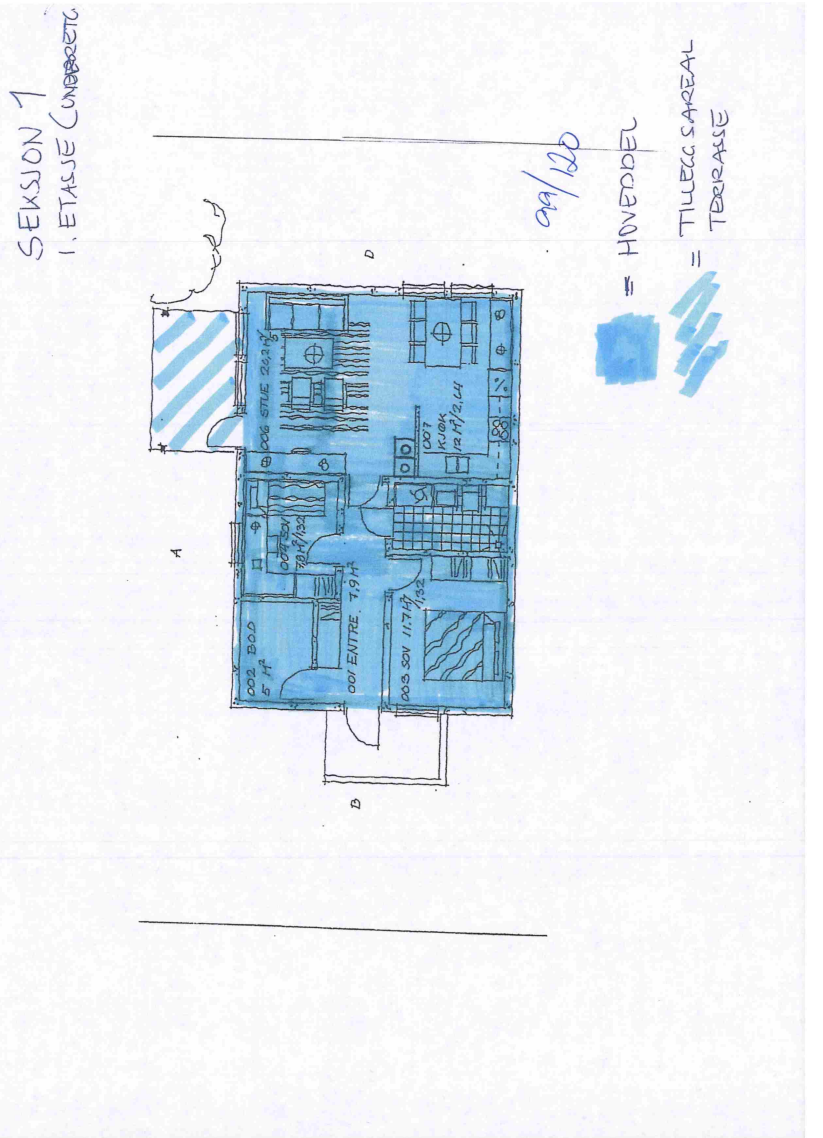
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
99	120			Lørenskog kommune

Dato	Stempel og underskrift
21.03.13	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Noter:

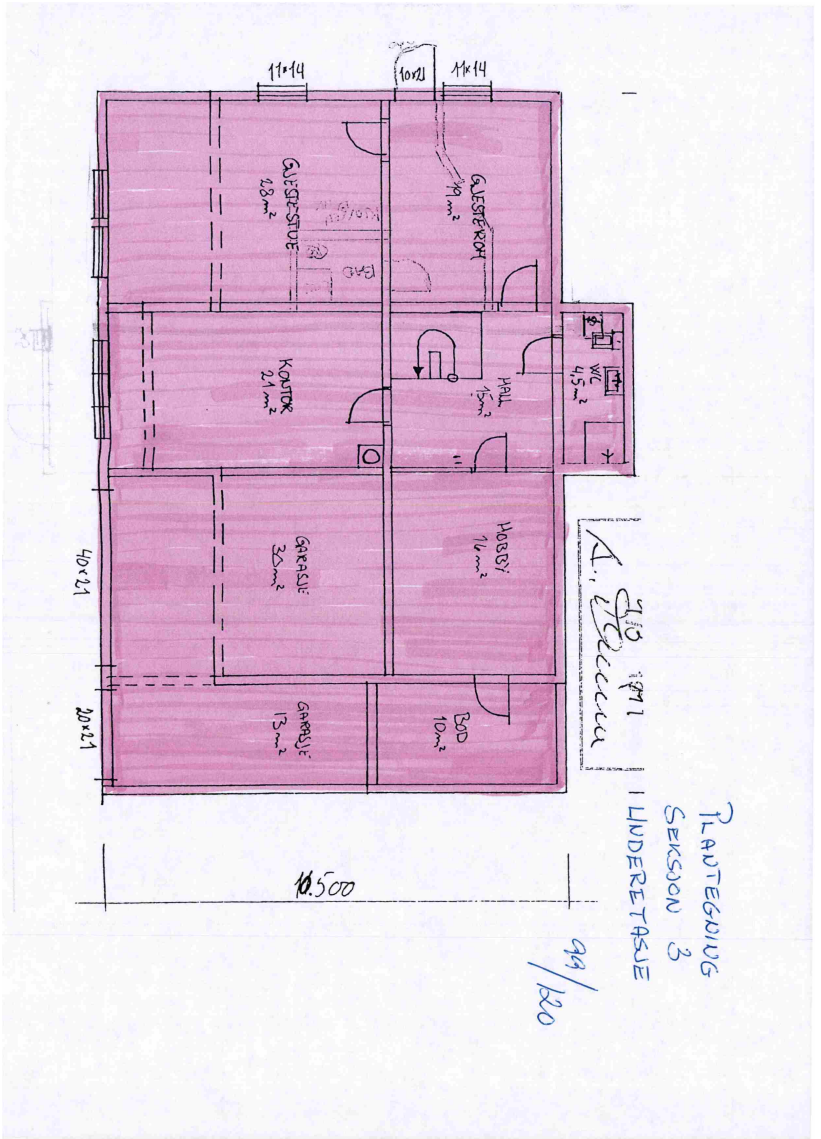
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

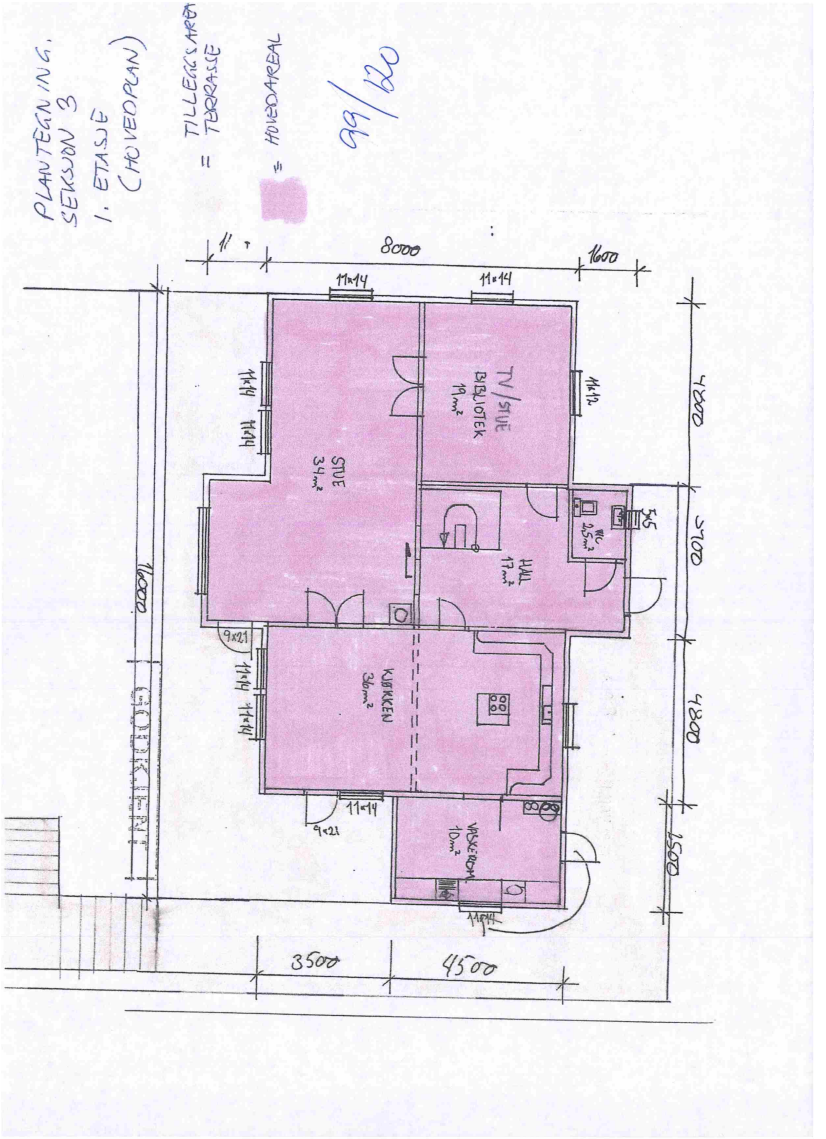

38B
38A
99/120
99/331
99/332
FELLESAREAL
FELLESAREAL
Tillegg sm. 3
Tillegg sm. 2
Tillegg sm. 1
40
Bjørndalsveien 38A og 38B
Seksjonering
gnr 99 bnr 120
28.08.2012
Målestokk 1:300
Lørenskog kommune, Teknisk sektor, geodata


SEKSJON 1
1. ETASJE
99/120
= HOVEDDEL
= TILLEGGSAREAL
= TERRASSE

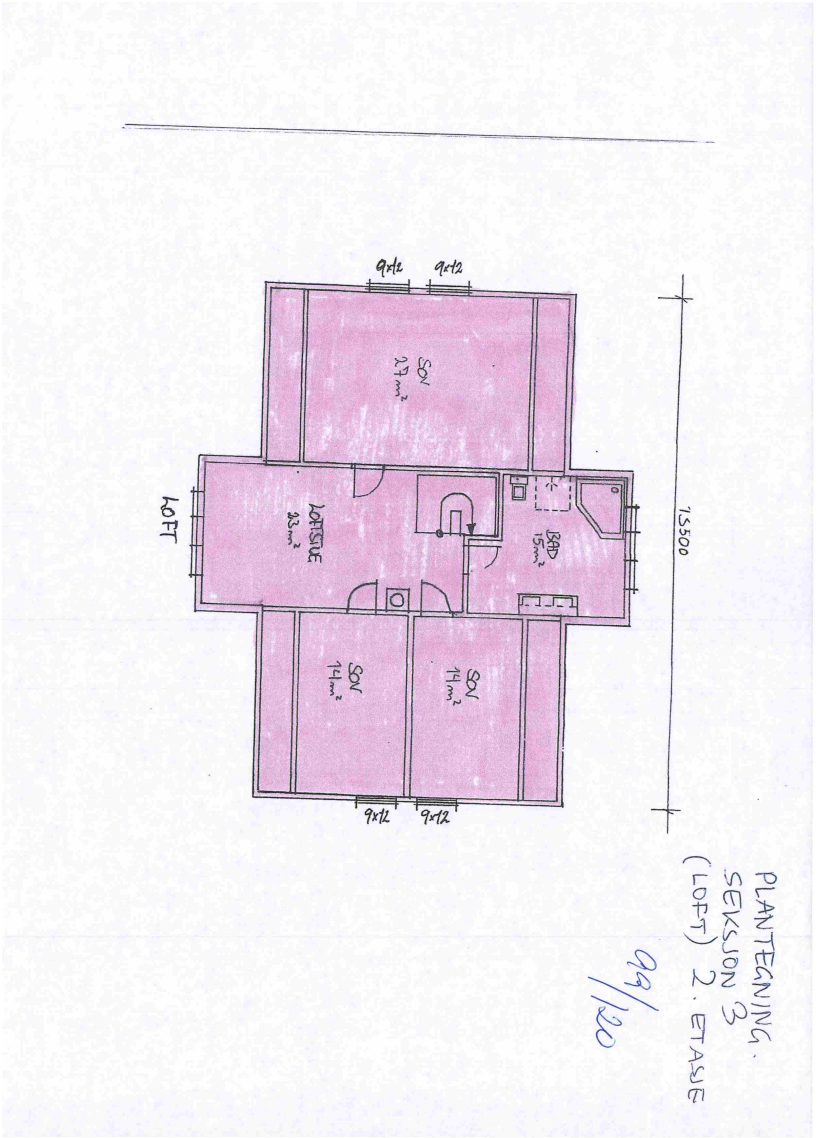

SEKSJON 2
2. ETASJE
= TILLEGGSAREA TERRASSE
= HOVEDDEL
99/120
HOVEDPLAN
105 STUE 24 M²/ 5
106 KJØK 12,6 M²/ 3,4
101 ENTRE 13,5 M²
103 SOV 10,5 M²/1,32
104 SOV 18,6 M²/1,32
11096
7496


SEKSJON 2
UINNREDET LOFT
99/120
= HOVEDDEL
U INNREDET
201 LOFTSTUE 22 M²/1,32
202 GANG
203 WC
204 BOD
205 SOV 18,3 M²/1,32


11x14
10x21
11x14
GJESTEROM
10 m²
GJESTE-STUE
18 m²
KONTOR
2,1 m²
HALL
15 m²
WC
4,5 m²
HOBBY
16 m²
GARASJE
35 m²
BOD
10 m²
GARASJE
13 m²
40x21
20x21
10.500
PLANTEGNING
SEKSJON 3
I UNDERETASJE
99/120


PLANTEGNING,
SEKSJON 3
1. ETASJE
(HOVEDPLAN)
= TILLEGGSAREAL
= TERRASSE
= HOVEDAREAL
99/120
8000
1600
11x14
11x14
TV/STUE
BIBLIOTEK
19 m²
STUE
34 m²
HALL
17 m²
KJØKKEN
36 m²
VASKEROM
10 m²
4200
3700
4200
1500
3500
4500

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/242076/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 12:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/3115/8
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 10:09
Side 1 av 1

DAGBOKFØRT

10.MAI82 03115

SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

L Bs: nr. 1132/82

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 105-120-332-333 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 105 gir herved eierne av gr.nr. 99 br.nr. 332-333 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 99 br.nr. 105 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br. nr. 120 gir eierne gr.nr. 99 br.nr. 333 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 99 br.nr. 120 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. ..... s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. ..... s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. ..... s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

99/105-332-333

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 105 — Morgen

Eier av gr.nr. 99 br.nr. 120 — Kolbjørn Ask

Tor Langbråten 99/332

99/333

Inge Holth 99/333

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den ..... 19....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/5470/8
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 10:09

DAGBOKFØRT
18 AUG 81 05470
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

ERKLÆRING

L Bsj. jnr. 2565/81

Undertegnede som under 22. juli 1981 har fått bygnings-myndighetenes tillatelse til deling av eiendommen Liaveien 17, gnr. 99 bnr. 120, vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere følgende for tillatelsen stilte vilkår:

1. Østre parsell skal ha midlertidig rett til kjøreatkomst over vestre parsell frem til Bjlrndaåsveien inntil Liaveien er anlagt frem til og langs parsellen.

2. Østre parsell skal ha plikt til refusjon etter bglvs. kap. VI for Liaveien som om midlertidig atkomst til Bjørndalsveien ikke var gitt.

Erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten bygningsmyndighetenes samtykke.

Lørenskog den 19/8-81

Kolbjørn Ask

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/5470/8
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 10:09

DAGBOKFØRT

26 JUN 81 04233

SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

L Bsj. jnr. 1855/81

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 99 bnr. 120 Liaveien 17 vei nr. - i Lørenskog forplikter seg herved til ikke å bebygge sin eiendom nærmere den i følge byggesøknad av 7./1 - 19.81 godkjente bebyggelse på naboeiendommen gnr. 99 bnr. 91 enn 8/åtte meter

Denne erklæring blir å overføre til senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

18-6-81 den

Kollsjørn Ask

Dnr. 4952/1954. Dagbokført 23/9 1954.

Stpl. av lensm. i Lörenskog 20/9 1954 med kr. 40.-.

S k j ø t e.

Ralph Tschudi, født 26/2 1890, har ved kjøpekontrakt av 9/9 1944 solgt til herr Hjalmar Hansen, Lørenskog, sin eiendom parsell nr. lo2 av gnr. 99, bnr. 3, N. Vallerud, Lørenskog. Eiendommen er betegnet: "Fjelltun" gnr. 99. bnr. 12o. Senere er eiendommen overdratt videre, og utstedes skjøte på anmodning direkte til herr Kolbjørn Ask, født 9/8 1908 for kr. 4.ooo,- (kroner firetusen o/loo). Beløpet er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen plikter å betale utgiftene til opparbeidelse av den prosjekterte vei langs tomten, når denne måtte bli opparbeidet.

På den solgte parsell må ikke anlegges noen bedrift som kan genere nabo ved støi, larm, ond lukt eller urenslighet, såsom blikkenslagerverksted, garveri, svinehold videre enn til husbruk og lignende, hvorimot hovedbøllets eier i så henseende står fritt.

Eiendommen overdras forøvrig med de rettigheter og forpliktelser hvormed jeg har eiet den.

Oslo, den lo. september 1954.
for Ralph Tschudi i henhold til fullmakt.

Det bekreftes at foranstående skjøte er undertegnet i mitt nærvær og at utstederen er over 21 år.

Oslo, den lo. september 1954.

Ingvald Henjum (sign)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

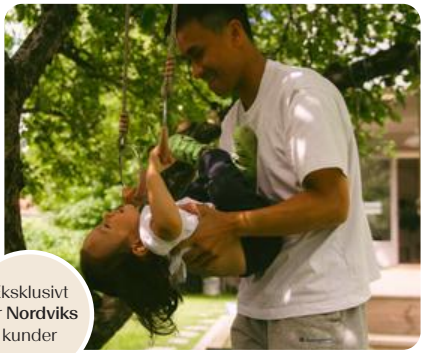
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0306/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørndalsveien 38C 1476 RASTA

Betegnelse: Gnr 99, bnr 120, snr 3 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no