NORDVIK

Pålstunet 3

3 soverom | 106 kvm | Enebolig



Velkommen til

Pålstunet 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
61	Andre vedlegg
66	Vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.02.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig og moderne enebolig o/2 plan! Garasje - Stor terrasse og skjermet, inngjerdet hage - Populær beliggenhet!

Prisantydning	**7 350 000,-**
Omkostninger	**193 536,-**
Totalpris	**7 543 536,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Pålstunet 3, presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
Dette er en svært moderne og attraktiv enebolig over to plan. Boligen holder en god standard, og rommer stue, kjøkken, vaskerom, bad og tre soverom. I tillegg er det utgang til flott terrasse og skjermet hage.

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Området har gangavstand til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til flere barnehager, samt Rasta skole, så dette er et godt og familievennlig område.

Verdt å merke seg:
Moderne enebolig over to plan
Innholdsrik og familievennlig planløsning
Utgang til stor terrasse og egen hage
Disponerer garasje i rekke på 14 m²
Parkeringsplass med elbillader
Sentral beliggenhet på Rasta

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 60 kvm

































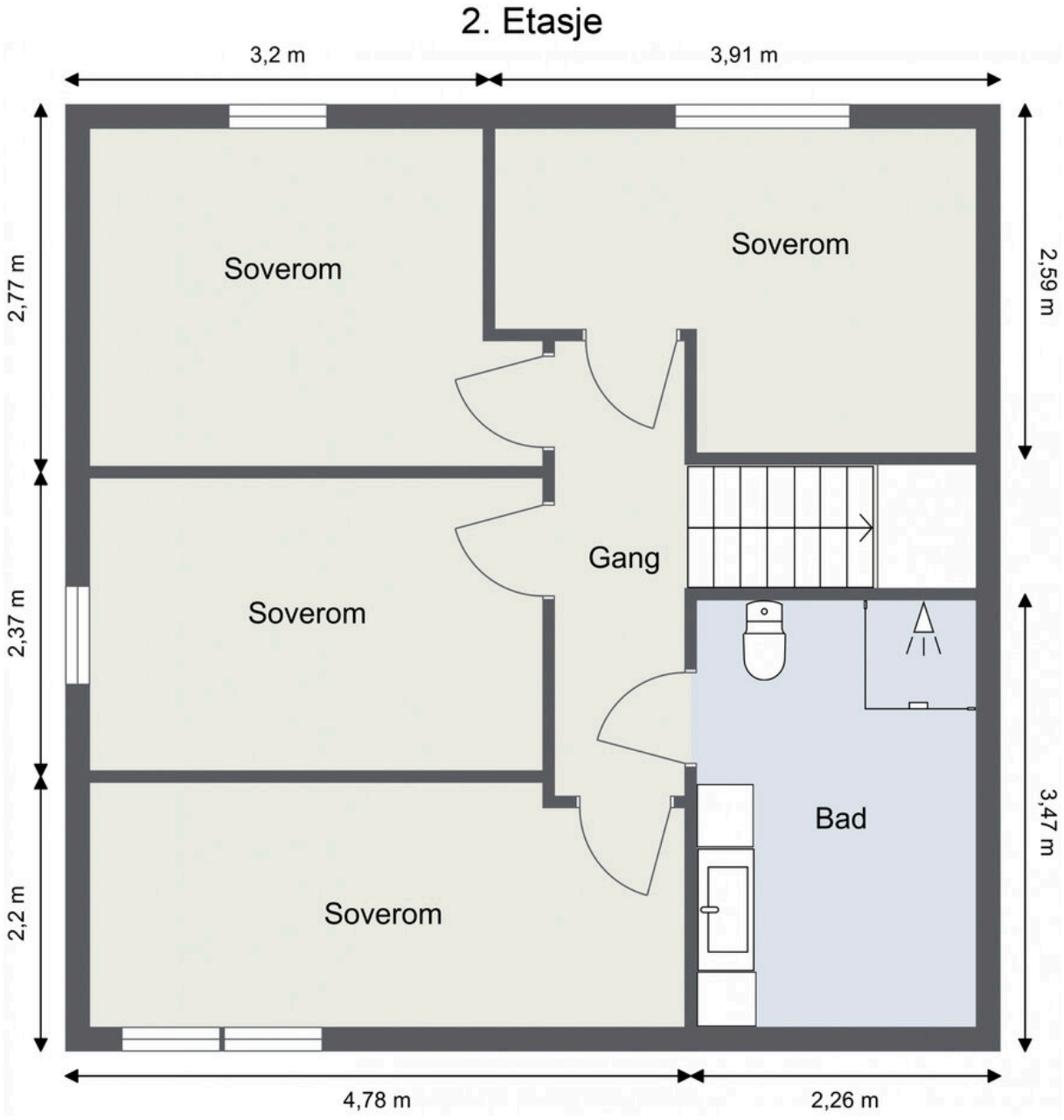




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Pålstunet 3, 1461 Rasta



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0186/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Pålstunet 3, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100, bnr 706 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 351 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 363 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 364 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 379 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 385 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 386 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 387 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 388 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 389 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 772 (ideell andel 1/108) i Lørenskog kommune

Selgere
Kristine Fredriksen
Stian Fredriksen

Kjøpesum og omkostninger
7 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
183 750,- (Dokumentavgift)
8 406,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 536,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
213 236,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 543 536,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 563 236,- (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
1982

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 65 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Stue, Gang, Entré, Kjøkken, Vaskerom
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 65 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Tre soverom, Bod innredet som soverom, Gang, Bad
Total BRA: 53 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Innhold
Eneboligen går over to plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 53 m². Stue, Gang, Entré, Kjøkken, Vaskerom
2. etasje BRA-i 53 m². Tre soverom, Bod innredet som soverom, Gang, Bad

I tillegg disponeres en garasje på BRA-E 14 m², samt en bod på BRA-e 7 m².

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har et innbydende inngangsparti, med overbygget adkomstterrasse. Utenfor ytterdøren er det tilgang til en praktisk utvendig bod. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og

sette fra seg sko.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det plass til sofaseksjon og tv-møbel i den ene enden, samt plass til stort spisebord i den andre. Det er tilkoblet varmepumpe i rommet. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på hele 65 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt grill. Fra terrassen er det videre utgang til en skjermet og opparbeidet hage - her er det rikelig med boltreplass.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen. Innredningen er fra 2024, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Skapene har glatte fronter, og det er montert benkeplate i laminat. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Over kokeplassen er det tilkoblet ventilator.

Bad/vaskerom:
Vaskerommet er ifølge en tidligere tilstandsrapport omgjort fra vaskerom til bad i 2013, og i følge tilstandsrapporten ble det lagt ny membran. Badet er i dag kun brukt som vaskerom/WC. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter. Videre er det satt inn servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk avtrekk på ytterveggen.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en gang. Herfra er det inngang til bad, tre soverom samt en bod benyttet som soverom.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Bod innredet som soverom:
Det fjerde rommet er også innredet som et soverom, men er i henhold til siste godkjente byggetegninger ikke godkjent som rom for varig opphold. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Bad:
Etasjen har et flislagt baderom. Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport modernisert i 2002. Innredningen består av Skap med profilerte fronter, samt servant, gulvstående klosett og dusj på gulv. Badet har elektrisk avtrekk på yttervegg.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Parkering i garasje i rekke på BRA-e 14 m², samt plass til biloppstilling foran huset. Her er det også montert elbillader.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 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, ufaglært. Arbeid som er utført: Ildsted er fjernet i 1etg og pipe er tettet og kledd med gips i begge etasjer.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Egeninnsats/Vennetjeneste

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Elkontroll 2017

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BAS Maskinutleie AS

- 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: Vennetjeneste

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport.

- 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) Ja. Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

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

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

- 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. Ja.

Beskriv: Enkelte ganger kommet noe sukkermaur fra uteområdet og inn.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Se vedlagt nylig tilstandsrapport

- 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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se vedlagt nylig tilstandsrapport

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.01.2026
Bygning:
Grunnmur i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2018 og 2022.
Ett vindu i bad (2. etasje), med trelags isolerglass, produsert i 1981.

Dører:
Ytterdør i tre med elektronisk lås, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1991.

Balkong/terrasse:
Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til 65 m². Terrassen er omtrentlig beregnet på grunn av begrenset adkomst.

VVS-installasjoner:
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Montert i benkeskapet i kjøkkenet.
Lekkasjesikring: Ikke montert.
Synlige avløpsrør er i plast.
Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter, produsert i 2013.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Andre innvendige forhold: Det er observert ett større hakk i ett gulvbord. Ett gulvbord spriker ca. 5 mm opp fra et sideliggende gulvbord.

Varmesentraler: Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

Sanitærutstyr (Vaskerom - 1. etasje): Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring.Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner. Det er observert et mindre hakk i servanten. Forholdet fremstår kun som estetisk og er ikke hensyntatt.

Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - 1.etasje): Sluket kan ikke inspiseres eller rengjøres. Et tett sluk kan føre til vannskader før problemet oppdages. Det bør derforetableres tilgang til sluket. Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Overflater (Vaskerom - 1. etasje): Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak. Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Når fallet er under 1:100, utløser teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv/topp fl is i døråpningen. Det er ingen slik membranoppkant her. Dette gir økt mulighet forvannskade nær døråpningen dersom området utsettes for vann.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje): Sluket har oppnådd mer enn forventet levetid. Over tid kan rørene bli slitt og få utettheter som kan føre til skader. Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, ogregelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Vannledninger: Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i kjøkkenet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må

derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Overflater (Bad - 2.etasje): Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Når fallet er under 1:100, utløser teknisk forskrift krav om membranoppkantpåminimum 15 mm over ferdig gulv/topp fl is i døråpningen. Det er ingen slik membranoppkant her. Dette gir økt mulighetforvannskade nær døråpningen dersom området utsettes for vann. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggendekonstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov forvedlikehold og tiltak. Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Omårsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

Dører: Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold

Terrengforhold: Terrenget har ikke tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over de første 3 meterne). Dette øker muligheten for fuktbelastning mot bygningen. Justering av terrenget anbefales.

Fuktsikring og drenering: Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert soppdannelser på undertaket. Dette kan skyldes begrenset lufting og/eller begrenset damptetthet mot loftet.Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon for å redusere fuktbelastningen, og soppdannelsene bør forsøkes fjernes, for eksempel ved vask.

Veggkonstruksjon: Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser. Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskiftning av deler avkledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

Taktekking: Det er registrert fuktmerker i sutaksplatene (undertaket). Denne typen plater har en tendens til å trekke til seg noe fuktighet, noe som kan gi slike merker. Merkenes alder og omfang gjør det vanskelig å fastslå om de skyldes tidligere eller pågående fuktpåkjenning. Det ble utført fuktsøk på platene uten at dette ga utslag som tyder på unormale fuktverdier. Videre observasjon ved nedbør anbefales for å avklare forholdet nærmere. Dersom forholdet utvikler seg, kan det bli nødvendig med tiltak. Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut i sin helhet, men det er vanskelig å si nøyaktig når.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Balkonger/terrasser og lignende: Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent. Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Det er montert varmepumpe i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 813,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 8 576,64 kr
Feiing: 552,96 kr
Renovasjon: 6 992,52 kr
Vann: 7 134,36 kr
Sum: 23 256,48 kr

Velavgift
Kr 16 968,- pr. år
Skogen1 Huseierforening er etablert for å administrere fellesoppgaver innen bo-området Rolvsrud Skog, delfelt 1 på Rasta i Lørenskog Kommune.

Bo-området består av 108 boliger (88 eneboliger og 10 tomannsboliger) oppført i 1982 med adresser: Nissetunet, Alvetunet, Perstunet, Pålstunet, Espentunet, Huldretunet, Trolltunet og Tussetunet med tilhørende fellesområder og felles garasjer som eies i fellesskap med 1/108 pr. boenhet. Eier av Eiendommen plikter å svare for en forholdsmessig andel (1/108) av de økonomiske forpliktelser som huseierforeningen pålegger for dekning av disse fellesoppgavene.

Huseierforeningen har fast løpende kontrakt med Skandinavisk Utemiljø Oslo AS vedrørende sesongtjenester som snømåking, bortkjøring av snø og feiing om våren. Det er styret som administrerer bestilling/vedlikehold av tjenestene.

Se vedlagte dokumenter, som vedtekter, styrets oppgaver og protokoll fra årsmøte 2025.

Det er pliktig medlemskap i huseierforening. Huseierforenings kostnaden er isolert sett på 997,- pr mnd.

I tillegg kommer Telia (Tv/internett) – den kollektive avtalen på samme faktura. For selgers del er den på 417,- pr mnd, men den vil variere ut ifra hva eiere selv bestemmer av internetthastighet osv.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 618 149,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 618 149,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
Felles avtale gjennom Telia.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 234 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på 234,10 m². Det er tilgang til to utvendige boder på tomten. Videre er det utgang til en terrasse på 65 m², med videre utgang til en inngjerdet hage.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Området har gangavstand til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til flere barnehager, samt Rasta skole, så dette er et godt og familievennlig område.

Nærmeste busstopp er Rasta senter og ligger 300 m fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 minutter til Strømmen Storsenter, 10 minutter til Lillestrøm, 18 minutter til Oslo S og 28 minutter til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Rasta og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden og Metro, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Det er også kort vei til Ahus universitetssykehus, som du raskt kommer deg til enten langs idylliske jorder eller gjennom Lørenskog Sentrum.

Det tar deg få minutter å ankomme marka, og videre ut i lysløypenett mot Mariholtet. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.09.1984.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 2. etasje er baderommet blitt utvidet inn i et rom som opprinnelig var soverom. Videre er det blitt etablert tre soverom langs den sørvestre veggen, samt satt inn et vindu langs veggen. Rom innredet som soverom langs etasjens nordvestre yttervegg er opprinnelig omtalt som bod, og er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er også blitt satt inn et vindu i dette rommet, dette avviker også fra de siste godkjente byggtetegningene. Videre er et vindu i opprinnelig hovedsoverom fjernet.

I 1. etasje er det satt inn vindu i trappegangen, dette fremkommer ikke av de siste godkjente byggetegningene. Bod ved terrassen er ikke tegnet inn på de siste godkjente byggetegningene. Vegger mellom entré, gang, kjøkken og stue er blitt delvis fjernet, og rommene er blitt åpnet opp mot hverandre.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. Området rundt er regulert til bolig, friområde, parkbelte, industri/lager, kjørevei, gang-/sykkelvei mm.

Reguleringsplan: Rolvsrud Skog
- Delareal 234 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn: felt 1

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 234 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Bebyggelsesplaner: Rolvsrud Skog - felt 1
- Delareal 1 m2. Formål: felles lekeareal. Feltnavn: Rolvsrud
- Delareal 231 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn: Rolvsrud

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

2006/632723-2/200 15.12.2006 FORKJØPSRETT
Rettighetshaver: BORI BBL ORG.NR: 989 987 011

2006/632723-3/200 15.12.2006 BESTEMMELSE OM PARKERING
Garasje tilliggende eiendommen. Fellesoppgaver ved drift og vedlikehold, samt plikter overfor naboeiendom. Med flere bestemmelser.
Kommentar: Følgende vilkår gjelder for eier av gnr. 100 bnr. 706 i Lørenskog kommune ("Eiendommen"), og overdragelse av Eiendommen kan bare foretas under

forutsetning av at erverver aksepterer disse vilkårene:
1. Garasjer: Garasje tilhørende Eiendommen kan ikke selges separat. Eiendom og garasje må alltid selges sammen, og til samme kjøper.

2. Forkjøpsrett: Ved salg av Eiendommen har medlemmer av Boligbyggelaget Romerike ("BR") forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når Eiendommen overdras til ektefelle, til eierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når Eiendommen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar Eiendommen etter
bestemmelsene i Husstandsfellesskapslovens § 3.
Dersom eier av Eiendommen ønsker å selge, er han/hun pliktig til skriftlig å underrette BR om salget, enten ved forhåndsvarsel om at Eiendommen kan skifte eier eller umiddelbart etter at Eiendommen har skiftet eier.
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra BR mottok skiftlig melding om at Eiendommen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.
Fristen er fem hverdager dersom BR har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at Eiendommen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til BR minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at Eiendommen har skiftet eier.

3. Fellesoppgaver: Fellsoppgaver som drift og vedlikehold av garasjene, fellesarealene og avløpsledninger under husene og over tomtene skal administreres og forvaltes av Beboerforeningen. Det samme gjelder tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV. Den som til enhver tid er eier av Eiendommen er likevel både administrativt og økonomisk ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av privat stikkledning fra felles vann- og avløpsledning, samt tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV inne i det enkelte hus.
Eier av Eiendommen plikter å være medlem av beboerforeningen, og rette seg etter de vedtekter og bestemmelser som til enhver tid gjelder for denne.
Eier av Eiendommen plikter å svare for en forholdsmessig andel (1/108) av de økonomiske forpliktelser som Beboerforeningen pålegger for dekning av disse fellesoppgavene, herunder bl.a. utgifter til felles antenneanlegg (UPC), vakthold, snørydding, strøing, skadedyrkontroll, asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser, strøm til garasjer og veibelysning, samt vedlikeholdskostnader til alle fellesanlegg, herunder eventuell skade på vann- og avløpsnettet eller strøm/kabelnettet.

4. Plikter overfor naboeiendommen: Eier av Eiendommen plikter å gi eier av naboeiendommen adkomst over delelinjen mellom eiendommene for nødvendig tilsyn og vedlikehold av bygninger. Eventuelle skader og tilbakeføringskostnader ved utføring av slikt tilsyns- og vedlikeholdsarbeid skal betales av den som benytter seg av retten til adkomst over delelinjen. Eier og/eller bruker av Eiendommen plikter å gi eier/bruker av naboeiendom rett til å benytte gangvei som fungerer som adkomstvei også for naboeiendommen. Denne retten gjelder kun for nødvendig adkomst til og fra naboeiendommen.

5. Utgang fra bolig: Utgang fra tilliggende hage ut til fellesområde, fra bolig beliggende på Eiendommen, kan ikke sperres gjennom vedtak eller annet tiltak i Beboerforeningen.

Forkjøpsretten er utlyst parallelt med salget. Kontakt megler for mer informasjon.

Serviutten kan i sin helhet leses som vedlegg i salgsoppgaven.

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 budaksept.

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.

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:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 775,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 365,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 28.01.2026
- Tilstandsrapport, datert 27.01.2026
- Energiattest, datert 03.02.2026
- Reguleringsplankart, datert 06.01.2026
- Kommuneplankart, datert 06.01.2026
- Ferdigattest, datert 13.09.1984
- Byggemeldte tegninger, datert 28.10.1981
- Servitutter

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 12. februar 2026

Ansvarlig megler
Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Pålstunet 3

Nabolaget Rolvsrud Skog - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	14 min 1.3 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3.7 km

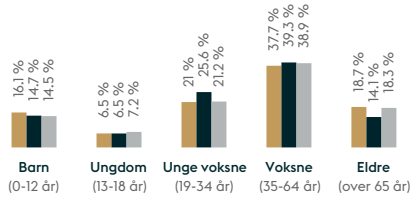
Offentlig transport

Rasta senter Linje 110, 110E, 115E, 315	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 2.9 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.9 km
Oslo Gardermoen	33 min

Barnehager

Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	4 min 0.4 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 0.4 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud Skog	2 176	920
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rasta skole	10 min
Rolvsrud stadion	9 min
Fresh Fitness Skårer	16 min
Mudo Lørenskog	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

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
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
65-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pålstunet 3, 1461 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Stian Fredriksen, Kristine Fredriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2016

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: 0
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Ildsted er fjernet i 1etg og pipe er tettet og kledd med gips i begge etasjer.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Egeninnsats/Vennetjeneste

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elkontroll 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BAS Maskinutleie AS

---

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: Vennetjeneste

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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)

Ja

Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

---

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

Ja

Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

---

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

Ja

Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

---

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?

Ja

Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

---

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.

Ja

Beskriv: Enkelte ganger kommet noe sukkermaur fra uteområdet og inn.

---

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

Ja

Beskriv: Se vedlagt tilstandsrapport

---

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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se vedlagt nylig tilstandsrapport

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se vedlagt nylig tilstandsrapport

---

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

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: 65-0186/25

Tilstandsrapport

Pålstunet 3, 1461 Rasta

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet. Dette medførte begrensninger i muligheten for visuelle observasjoner av terreng og tilstøtende konstruksjoner.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

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

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

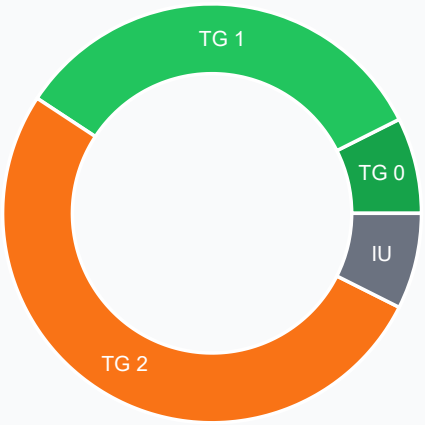
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 Vesentlige avvik (14)

Andre innvendige forhold, Varmesentraler, Sanitærutstyr (Vaskerom - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - 1. etasje), Overflater (Vaskerom - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje), Vannledninger, Overflater (Bad - 2. etasje), Dører, Terrengforhold, Fuktsikring og drenering, Takkonstruksjon/Loft, Veggkonstruksjon, Taktekking

IU Ikke undersøkt (2)

Balkonger/terrasser og lignende, Byggegrunn

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper, Elektrisk anlegg, Radon

Les mer om dette lengre ned i rapporten

Vurderinger

Utvendig

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket i sutaksplater.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.
Taktekkingen var tildekt med snø som begrenser inspeksjonsmuligheten av taktekkingen.

Avvik:

- Det er registrert fuktmerker i sutaksplatene (undertaket). Denne typen plater har en tendens til å trekke til seg noe fuktighet, noe som kan gi slike merker. Merkenes alder og omfang gjør det vanskelig å fastslå om de skyldes tidligere eller pågående fuktpåkjenning. Det ble utført fuktsøk på platene uten at dette ga utslag som tyder på unormale fuktverdier. Videre observasjon ved nedbør anbefales for å avklare forholdet nærmere. Dersom forholdet utvikler seg, kan det bli nødvendig med tiltak.

- Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut i sin helhet, men det er vanskelig å si nøyaktig når.

Veggkonstruksjon

TG 2

Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Avvik:

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser. Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskiftning av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Avvik:

- Det er registrert soppdannelser på undertaket. Dette kan skyldes begrenset lufting og/eller begrenset damptetthet mot loftet. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon for å redusere fuktbelastningen, og soppdannelsene bør forsøkes fjernes, for eksempel ved vask.

Byggegrunn

IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering

TG 2

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold

TG 2

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Avvik:

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over de første 3 meterne). Dette øker muligheten for fuktbelastning mot bygningen. Justering av terrenget anbefales.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018 og 2022.
Ett vindu i bad (2. etasje), med trelags isolerglass, produsert i 1981.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Avvik:

Vinduet i badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje og tildeles TG 2. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre med elektronisk lås, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1991.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold.

Balkonger/terrasser og lignende

IU

- Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 65 m².
Terrassen er omtrentlig beregnet på grunn av begrenset adkomst.

Våtrom

Om rommet - Bad - 2. etasje

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport modernisert i 2002.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Overflater - Bad - 2. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Når fallet er under 1:100, utløser teknisk forskrift krav om membranoppkant påminimum 15 mm over ferdig gulv/topp fl is i døråpningen. Det er ingen slik membranoppkant her. Dette gir økt mulighet forvannskade nær døråpningen dersom området utsettes for vann.
- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 2. etasje

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Sluket har oppnådd mer enn forventet levetid. Over tid kan rørene bli slitt og få utettheter som kan føre til skader.
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Sanitærutstyr - Bad - 2. etasje

TG 1

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Bad - 2. etasje

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk på yttervegg.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 2. etasje

TG 0

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

Om rommet - Vaskerom - 1. etasje

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport omgjort fra vaskerom til bad i 2013. Ifølge tilstandsrapporten ble det lagt ny membran. Badet er i dag kun brukt som vaskerom/WC.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Overflater - Vaskerom - 1. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Når fallet er under 1:100, utløser teknisk forskrift krav om membranoppkant påminimum 15 mm over ferdig gulv/topp fl is i døråpningen. Det er ingen slik membranoppkant her. Dette gir økt mulighet forvannskade nær døråpningen dersom området utsettes for vann.

Sluk og tettesjikt/membran - Vaskerom - 1. etasje

TG 2

Sluket er plassert under varmtvannsbereder og er ikke besiktiget.
Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Basert på at sluket ikke er tilgjengelig for inspeksjon er punktet kun vurdert etter alder.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Sluket kan ikke inspiseres eller rengjøres. Et tett sluk kan føre til vannskader før problemet oppdages. Det bør derfor etableres tilgang til sluket.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Sanitærutstyr - Vaskerom - 1. etasje

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Det er ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Det er uklart om sisternen har tilstrekkelig lekkasjesikring. Eventuell manglende lekkasjesikring kan føre til at en eventuell lekkasje gir skader på tilstøtende konstruksjoner.

- Det er observert et mindre hakk i servanten. Forholdet fremstår kun som estetisk og er ikke hensyntatt.

Avtrekk - Vaskerom - 1. etasje

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk på yttervegg.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Vaskerom - 1. etasje

TG 0

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: 7,2 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Montert i benkeskapet i kjøkkenet.
Lekkasjesikring: Ikke montert.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i kjøkkenet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Det ble montert nye friskluftsventiler på yttervegg i 2024.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler

TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2016.
Når det sist var service på anlegget? 2025.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Avvik:

- Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter, produsert i 2013.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Andre innvendige forhold

TG 2

Punktet gjelder videre nevnte avvik.
Laminatgulv i gang i 2. etasje.

Avvik:

- Det er observert ett større hakk i ett gulvbord.
- Ett gulvbord spriker ca. 5 mm opp fra et sideliggende gulvbord.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Nei

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Installasjon av elbillader. Installasjon av sikringer. Installasjon av ny kurs til vvb. Opplegg for spottere.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming. Pipe er ikke tilkoblet ildsted og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,37 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Innredninger er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Generell beskrivelse av sidebygning

En garasje i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Elektrisk anlegg

Det er registrert avvik avvik ved det elektriske anlegget, og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
127 m²	106 m²	21 m²	0 m²	65 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 1982)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	53 m²	7 m²	-	60 m²	65 m²
2. etasje	53 m²	-	-	53 m²	-
Sum Enebolig	106 m²	7 m²	-	113 m²	65 m²

Romfordeling

1. etasje :

BRA-i: Stue, Gang, Entré, Kjøkken, Vaskerom

BRA-e: Bod 2, Bod 1

2. etasje :

BRA-i: Soverom 4, Soverom 3, Soverom 2, Soverom 1, Gang, Bad

Garasje (Byggeår: 1982)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	14 m²	-	14 m²	-
Sum Garasje	-	14 m²	-	14 m²	-

Romfordeling

1. etasje :

BRA-e: Garasje

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Pålstunet 3, 1461 Rasta

Matrikkel: 3222-100/706/0/0

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Stian Fredriksen og Kristine Fredriksen

Kunde: Kristine Fredriksen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 26.01.2026

Tilstede ved befaring:

- Kristine Fredriksen (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 27.01.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

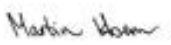
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

enova

Energiattest



Adresse **Pålstunet 3, 1461 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254738**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150676479**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **706**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **106,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **285,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **332,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 230 kWh**



Pålstunet 3, 1461 LØRENSKOG

Detaljering

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

Pålstunet 3, 1461 LØRENSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter Skogen1 Huseierforening:

Vedtatt på årsmøtet 08.04.2008, endret på årsmøtet 16.04.2015 og 10.04.19.

Skogen1 Huseierforening er etablert for å administrere fellesoppgaver innen bo-området Rolvsrud Skog delfelt 1 på Rasta i Lørenskog Kommune. Bo-området består av 108 boliger (88 eneboliger og 10 tomannsboliger) med adresser: Nissetunet, Alvetunet, Perstunet, Pålstunet, Espentunet, Huldretunet, Trolltunet og Tussetunet.

Fellesoppgaver som drift og vedlikehold av garasjene, fellesarealene og avløpsledninger under husene og over tomtene skal administreres og forvaltes av Skogen1 Huseierforening. Det samme gjelder tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV. Den som til enhver tid er eier av eiendommen er likevel både administrativt og økonomisk ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av privat stikkledning fra felles vann- og avløpsledning, samt tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV inne i det enkelte hus.

Eier av Eiendommen plikter å være medlem av huseierforeningen, og rette seg etter de vedtekter som til enhver tid gjelder for denne.

Eier av Eiendommen plikter å svare for en forholdsmessig andel (1/108) av de økonomiske forpliktelser som huseierforeningen pålegger for dekning av disse fellesoppgavene, herunder bl.a. utgifter til felles antenneanlegg og kollektiv avtale for TV- og internettjenester, snørydding, strøing, asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser, strøm til garasjer og veibelysning, samt vedlikeholds-kostnader til alle fellesanlegg, herunder eventuell skade på vann- og avløpsnettet eller strøm/kabelnettet.

<u>Styrearbeid</u>
Huseierforening skal ha et styre som består av totalt 6 medlemmer. Styret velger selv styreleder. Medlemmene til styret velges på huseierforeningsmøte som skal avholdes en gang i året.

Avgjørelsen innen styret skjer med vanlig stemmeflertall. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål.

<u>Eierskifte</u>
Alle som flytter skal melde fra til styret om flyttedato samt ny eiers navn og epost adresse. Deling av felleskostnadene er et oppgjør mellom selger og kjøper.

Ved eierskifte hvor huseierforeningens regnskapsfører benyttes faktureres selger for dette med 3.500 kr.

<u>Garasjer og parkering</u>
Garasjene eies i form av et sameie der hver huseier eier en andel på 1/108 hver. Utover loven om sameie så er det nedfelt i skjøtet til hver huseier at drift og vedlikehold av garasjene skal forvaltes av Styret i Skogen1 Huseierforening.

Eiendom og garasje må alltid selges sammen, og til samme kjøper.
Garasjene er forsikret gjennom en felles forsikring. Denne dekker ikke løsøre i garasjen.
Selvforskyldte skader dekkes i sin helhet av den som eier garasjen.

Garasjene skal kun brukes for parkering av bil. Annet bruk som lager, oppbevaringsbod, verksted, næringsvirksomhet etc. er ikke tillatt. Det anmodes om at garasje som ikke er i bruk blir leid ut. Hvis bolig blir leid ut, skal garasjen inkluderes i utleien.

Det er ikke tillatt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige ting i garasjene, samt å utføre arbeider, bilreparasjoner og lignende som medfører brannrisiko og/eller fare for forurensning av miljøet.

Tilkobling av elektrisk utstyr i garasjene som trekker mye strøm over lengre tid og/eller på regelmessig basis er ikke tillatt. Tilkobling i garasjene for lading av elektriske biler, herunder andre elektriske kjøretøy er ikke tillatt.

Det er tillatt å bruke motorvarmer med tidsur. Oppvarming av garasjen er ikke tillatt.

Det er tillatt å montere elektrisk garasjeportåpner og ekstra lys (max 60W).

Det er ikke tillatt å endre på det faste elektriske nettet. All tilkopling av elektrisk utstyr skal skje til eksisterende stikkontakt.

Det er tillatt å montere uisolerte, enkle skillevegger. Dette under forutsetning av at naboer samtykker, monteringen av skilleveggene er fagmessig utført samt at felles stikkontakt og lampe fremdeles blir tilgjengelige fra begge garasjer. Skilleveggen skal monteres på samme side av reisverket som nettingen er montert. Vedlikehold av denne tilfaller på den som monterer skilleveggen. Det er ikke tillatt å montere isolerte skillevegger eller isolere mot yttervegger/tak/gulv.

Vedlikeholdet på garasjene er delt mellom Huseierforeningen og garasjeeier:

- Huseierforeningen er ansvarlig for vedlikehold av yttervegger/reisverk, tak, elektriske kabler, utvendig lys, felles bod

- Garasjeeier er ansvarlig for vedlikehold av garasjeporten m/oppheng/lås, gulv og all egenmontering som innredning, ekstra lys, garasjeport-åpner og skillevegger.

Garasjeeier plikter å gi huseierforeningens styre tilgang til garasjen ved behov. Garasjene skal alltid holdes låst.

Det er kun lov å parkere på oppmerkede parkeringsplasser. Det er ikke lov å parkere foran avfallscontainere *og* garasjene eller sperre innkjørslene til tunene. Noen av parkeringsplassene er reservert for lagring av snø og skal ikke benyttes for parkering i vinterhalvåret ved snøfall.

Parkering av tilhenger, campingvogn eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på parkeringsplassene. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret kan bestille borttauing på eiers regning dersom dette ikke overholdes.

<u>Rydding av egen tomt</u>
Enhver eier har selv ansvar for på eget initiativ å beskjære hekker, busker og lignende slik at disse ikke henger ut over tomtegrensa. Dersom eier ikke etterkommer dette etter varsel fra Styret, vil dette bli gjort på eiers regning.

Hageavfall skal ikke kastes i huseierforeningens containere. Eier må selv levere dette på en gjenvinningsstasjon.

Styrets oppgaver

Styret jobber med saker som omhandler våre fellesarealer, her er i store trekk hva det går ut på:

Generelt skal styret påse at fellesarealene til Huseierforeningen blir tatt hånd om og benyttet av beboerne i Skogen1 i henhold til vedtektene.

Styreoppgaver:

- Vedlikehold av tilkjørselsveier, fellesarealer, lekeplasser, parkeringsplasser og garasjene.
- Ansvar for innkalling og gjennomføring av dugnader for felles vedlikehold av overstående, samt vårdugnad.
- Bestilling av snømåking, bortkjøring av snø, strøing og feiing
- Sjekk av garasjetak at det ikke ligger for mye snø der slik at det raser sammen. Organisere nødvendig måking av garasjetak.
- Avlesing av felles strømmålere.
- Betaling av regninger for Skogen1 Huseierforenings felles forpliktelser:
  Bl.a kostnader for regnskapsfører, Get-kabel TV grunnpakke og kollektivt internett, strøm til felles garasjer og gatelys, forsikring av felles garasjer og styret, snømåking, bortkjøring av snø, strøing og feiing.
- Lage budsjett og regnskap.
- Påse fakturering og innkreving av felleskostnader.
- Oppdatere adresselister ved huseierskifter til regnskapsfører.
- Fremlegge papirer til årsmøtet.
- Behandle innkomne saker via post og e-post: styreleder@skogen1.no
- Avholde årsmøte, styremøter og lage referater.
- Oppdatere nettsiden: www.skogen1.no

PROTOKOLL ÅRSMØTE I SKOGEN 1 HUSEIERFORENING

Dato: 9. april 2025

Sted: Velhuset Glenneveien

Antall representerte husstander: 33 (inkludert 1 fullmakt)

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder: Tore Strømsholm (enstemmig valgt)

1.2 Godkjenning av innkallingen: Enstemmig godkjent

1.3 Valg av sekretær: Cecilie Klaveness (enstemmig valgt)

1.4 Valg av tellekorps: Eva Otnes og Kim Engvik

1.5 Valg av to personer til å signere protokollen: Anne Marit Busch og Marius Engstrøm

Sak 2: Årsberetning for 2024

2.1 Styrets sammensetning:

- Anne-Grethe Lyberg Eilertsen, styreleder (ikke på valg)

- Kaltoum Laatiaoui, kasserer (på valg)

- Nils-Jørgen Berthelsen, styremedlem (ikke på valg)

- Tore Strømsholm, styremedlem (ikke på valg)

- Cecilie Klaveness, sekretær (på valg)

- Yasin Mohamed Jama, styremedlem (går ut)

2.2 Styrets arbeid:

- Håndtering av feilparkering og snømåking

- Vannlekkasje i Nissetunet

- Snøbrøyting og vedlikehold av fellesområder

- Bruk av Facebook for informasjon

Sak 3: Årsoppgjør 2024

3.1 Regnskap og resultatregnskap:

- Underskudd på kr 4730,64

- Ingen avsetning til garasjefondet

Sak 4: Budsjett 2025

4.1 Godkjenning av budsjettet:

Enstemmig godkjent

- Økning i felleskostnader

- Forhandlinger om kabel-TV-avtale

Sak 5: Valg

5.1 Valg av styremedlemmer:

- Kaltoum Laatiaoui, kasserer (gjenvalg)

- Cecilie Klaveness, sekretær (gjenvalg)

- Marius Engstrøm, nytt styremedlem

Sak 6: Innkomne forslag

6.1 Garasjeprosjekt:

Forslaget trukket

6.2 Asfalterte fartsdumper:

Enstemmig vedtatt

6.3 Maling av garasjer:

Vedtatt med flertall

Møtet hevet kl. 20:00

Signaturer:

_____ Anne Marit Busch

_____ Marius Engstrøm

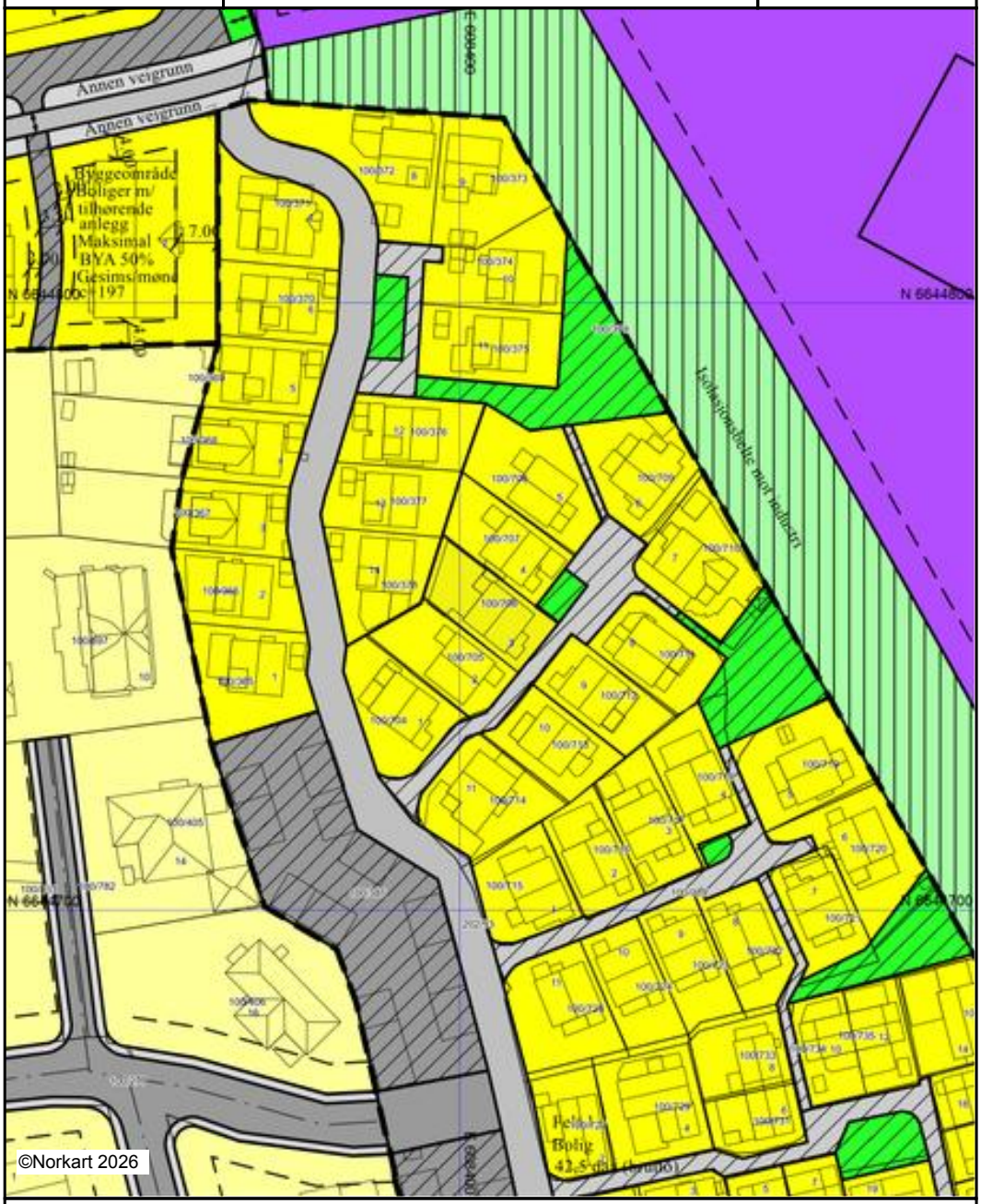
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/706
Adresse: Pålstunet 3
Utskriftsdato: 06.01.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

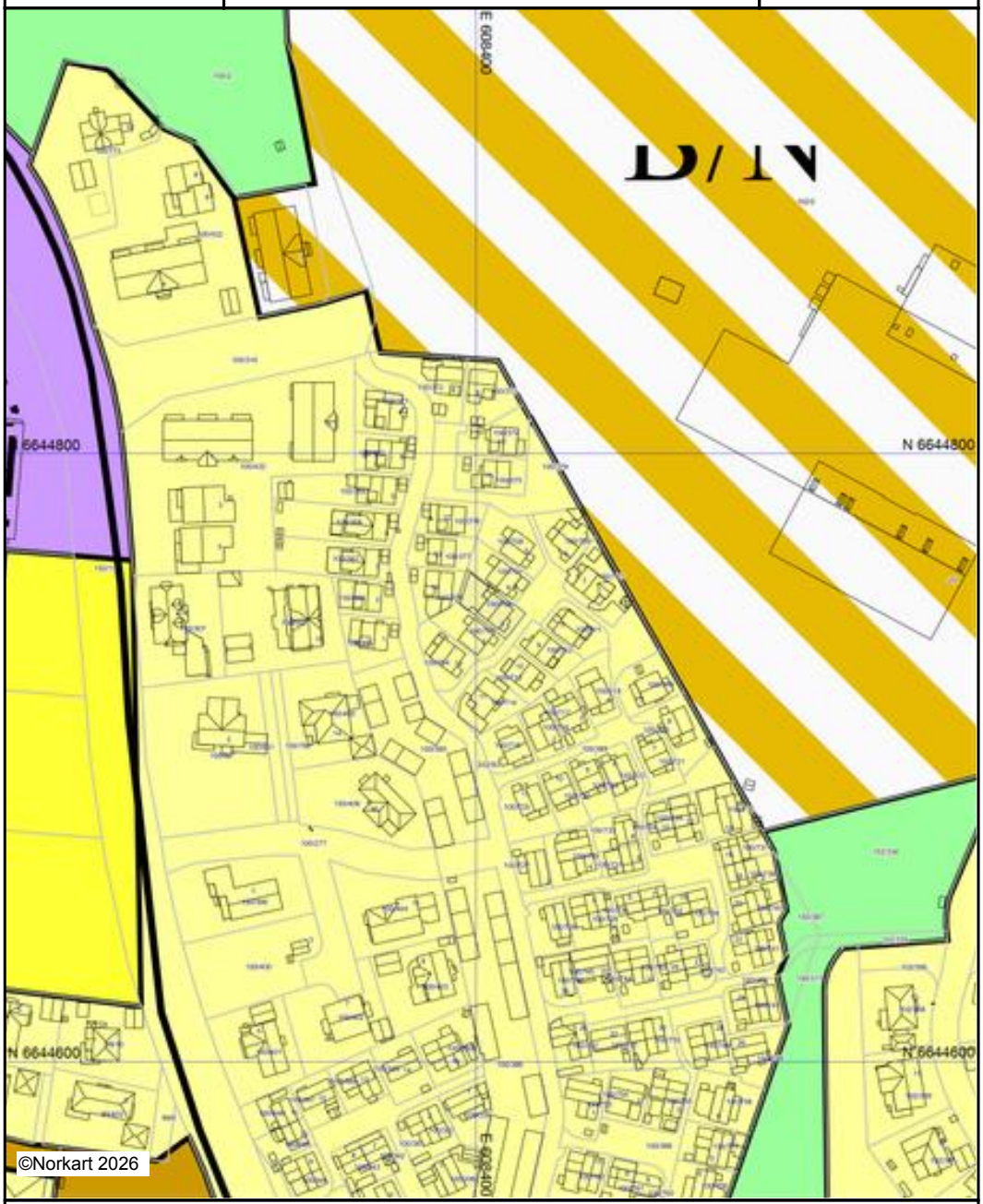
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/706
Adresse: Pålstunet 3
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:2000

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



Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 100/706
Adresse: Pålstunet 3
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



©Norkart 2026

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.

Utskriftsdato: 06.01.2026

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	706	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Pålstunet 3, 1461 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 576,64 kr
Feiing	552,96 kr
Renovasjon	6 992,52 kr
Vann	7 134,36 kr
Sum	**23 256,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
4.000 L Container	25%	1 Stk.	84240.00	1/108	0 %	780,00 kr
6.000 L Container	25%	1 Stk.	126360.00	1/108	0 %	1 170,00 kr
8.000 L Container	25%	1 Stk.	168480.00	1/108	0 %	1 560,00 kr
Vanngebyr	15%	146.4 Kbm	49.99	1/1	0 %	7 318,61 kr
Avløpsgebyr	15%	146.4 Kbm	60.44	1/1	0 %	8 849,00 kr
					Sum	**23 813,11 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, RÅDHUSET

13. september 1984.

Bjørn Erik Paulsen,
Marcus Thranes vei 95 B,

1472 FJELLHAMAR.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 100/389 GS/ALE

AD: PÅLSTUNET 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11. DELFELT 1. ROLVSRUD SKOG.
GNR. 100, BNR. 389. FERDIGATTEST.

Det ble den 23.8.84 foretatt inspeksjon av nyoppførte eneboliger på ovennevnte eiendommer.

Kfr. byggemelding innkommet den 26.5.81.

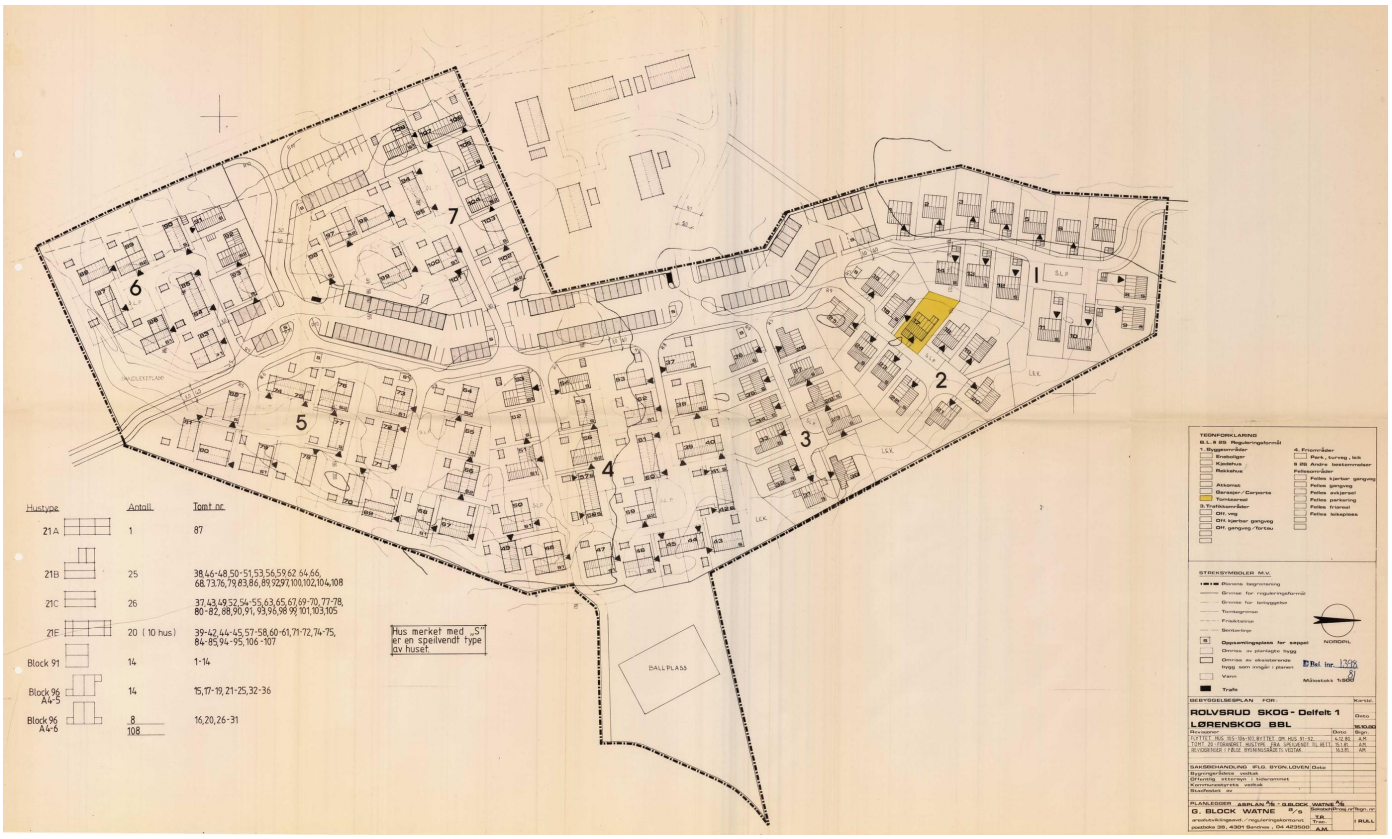
En fant alle arbeider utført.

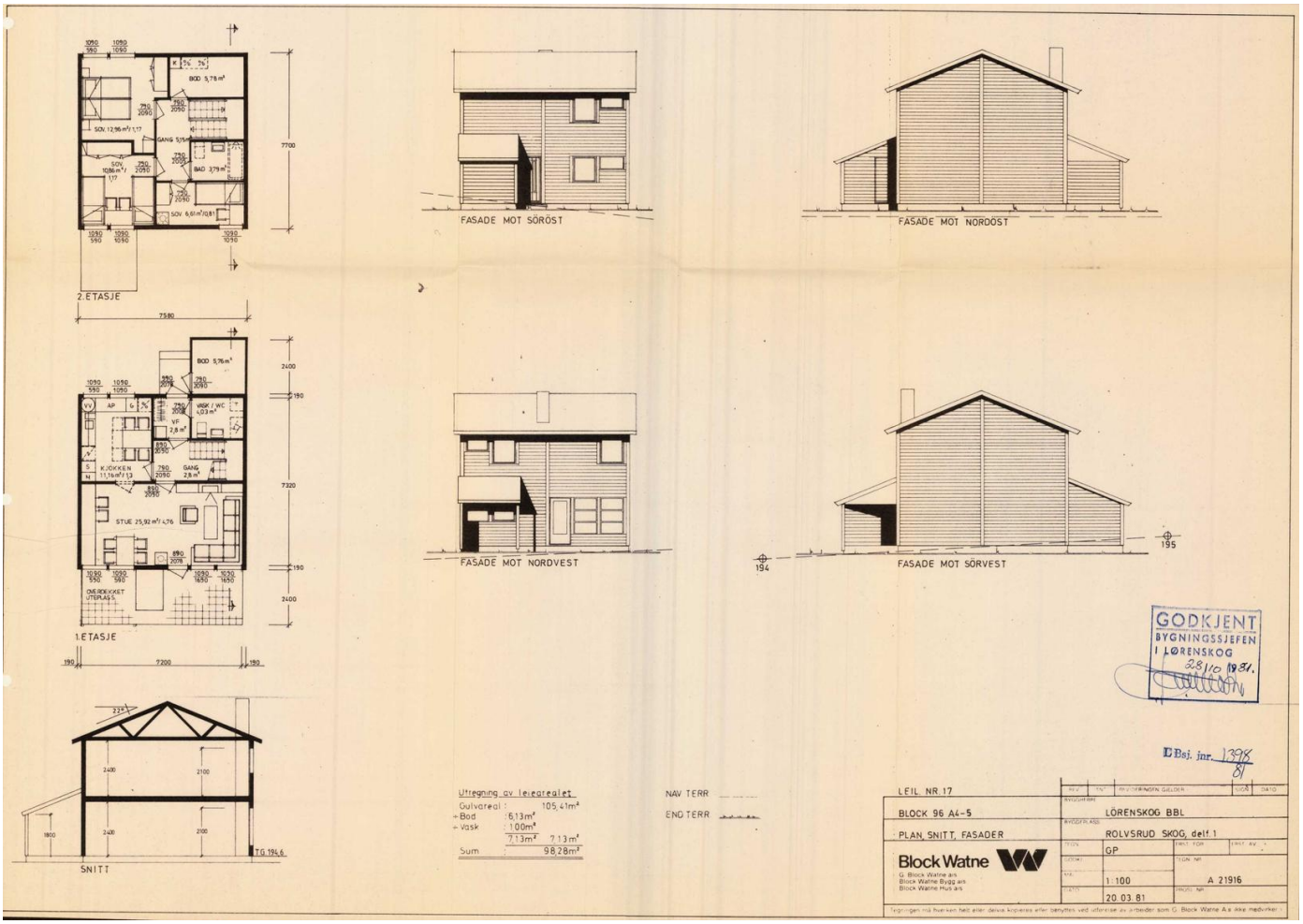
Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

Gullik Strand
saksbehandler

Gjenpart:
Lørenskog Boligbyggelag, Fjellhamarveien 56, Postboks 80.
G. Block Watne A/S, Postboks 95, 2001 LILLESTRØM.


1
2
3
4
5
6
7
BALLPLASS
Hus merket med „S" er en speilvendt type av huset.
Hustype | Antall | Tomt nr
21 A | 1 | 87
21B | 25 | 38,46-48,50-51,53,56,59,62,64,66, 68,73,76,79,83,86,89,92,97,100,102,104,108
21C | 26 | 37,43,49,52,54-55,63,65,67,69-70,77-78, 80-82,88,90,91,93,96,98,99,101,103,105
21E | 20 (10 hus) | 39-42,44-45,57-58,60-61,71-72,74-75, 84-85,94-95,106-107
Block 91 | 14 | 1-14
Block 96 A4-5 | 14 | 15,17-19,21-25,32-36
Block 96 A4-6 | 8 | 16,20,26-31
108
TEGNFORKLARING
BLI 25 Reguleringsformål
1. Byggeområder
Enebolger
Kjedehus
Rekkehus
Atkomst
Garasjer-/Carports
Terrasser
3. Trafikkområder
GH. veg
GH. kjørbar gangveg
GH. gangveg/fortau
4. Friområder
Park, turveg, lek
8 26 Andre bestemmelser
Fellesområder
Felles kjørbar gangveg
Felles gangveg
Felles avkjørsel
Felles parkering
Felles frisnel
Felles lekeplass
STREKSYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Grense for bebyggelse
Tomtegrense
Frisiktsone
Senterlinje
Oppsamlingsplass for søppel
Omriss av planlagt hogg
Omriss av eksisterende hogg som omgår i planen
Vann
Trafo
NORDPIL
Mål. inv. 1398
Målestokk 1:1000
BEBYGGELSESPLAN FOR
ROLVSRUD SKOG - Delfelt 1
LØRENSKOG BBL
Kartnr.
Dato
16.10.00
Revisjoner
Dato
TYTTET MOT SØ 10m-SO,8-TYTTET 2M MOT R1-R2
TOMT 20 FORANDRET MOTTYPE FRA SPLITANGT SL MOT SLP
REVISERINGER I BLOI BYGNINGSDATA VEDTAK
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNLOVEN Dato
Begrepsrådets vedtak
Offentlig ettersyn i kildegrenset
Kommunestyrets vedtak
Bestått av
PLANLEGGER ARKITEKTFIRMA - G.BLOCK WATNE A/S
G. BLOCK WATNE A/S
arkitektkontor - regulering
postboks 39, 4301 Sandnes - 04 423500
Tegn.nr.
Tegn.
ER.
AM.
RULL


2.ETASJE
1.ETASJE
SNITT
FASADE MOT SØRØST
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT NORDVEST
FASADE MOT SØRVEST
Utregning av leiegrealet
Gulvareal : 105,41m²
+ Bod : 6,13m²
+ Vask : 1,00m²
7,13m² 7,13m²
Sum 98,28m²
NAV TERR
END TERR
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
28/10 1981.
Bsj. jnr. 1398/81
LEIL. NR. 17
BLOCK 96 A4-5
PLAN, SNITT, FASADER
LØRENSKOG BBL
ROLVSRUD SKOG, delf. 1
GP
1:100
A 21916
20.03.81
Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Bygg a/s
Block Watne Hus a/s

TINGLYST
DAGBOKNR 632723
15 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Returneres til:
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS
Postboks 359 Sentrum
0101 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
986 420 177
Ref.nr.
Sak 46158-001

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)] (se vedlegg)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0230	Lørenskog	100	706			1/1
0230	Lørenskog	100	388			1/108
0230	Lørenskog	100	389			1/108
0230	Lørenskog	100	772			1/108

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel: Se ovenfor	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☒ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0,-

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr Avgift ved 1. gangs overføring av del av oppløst borettslag er kr.1000,jf. St. dok.avgiftsvedtak §1, 2.ledd

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
950 386 312	Borettslaget Skogen 1	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
210437[redacted]	Nils Arild Hoff Johansen	☐ Ja ☐ Nei	1/2
020336[redacted]	Inger Hoff Johansen	☐ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg. Punktene 1-4 i dette skal tinglyses.

Doknr: 632723 Tinglyst: 15.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift
1/12-2006	Geir Lotta / Anne-Gry Jakobsen

SF0214B 09.2005 www.signform.no Skjøte Side 1 av 4

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Vedleggets punkt 5: Utgang fra tilliggende hage ut til fellesområde, fra bolig beliggende på Eiendommen, kan ikke sperres gjennom vedtak eller annet tiltak i Beboerforeningen.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
1/12-2006	Rasta

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Geir Lothe Anne-Gry Jakobsen	Borettslaget Skogen 1 v/ Geir Lothe v/ ANNE-GRY JAKOBSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Ingolf Fosse	INGOLF FOSSE
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Kari Evensen	KARI EVENSEN
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift	
1/12-2006	Geir Lothe	Anne-Gry Jakobsen

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Skjøtet sendes den lokale tingrett (byskriver i byene, sorenskriveren utenfor byene) eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
1/12-2006	Geir Lotte Anne-Grg Jakobsen

Vedlegg til skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0230	Lørenskog	100	351			1/108
0230	Lørenskog	100	363			1/108
0230	Lørenskog	100	364			1/108
0230	Lørenskog	100	379			1/108
0230	Lørenskog	100	385			1/108
0230	Lørenskog	100	386			1/108
0230	Lørenskog	100	387			1/108

Dato	Utstederens underskrift
1/12-2006	Geir Lotte Anne-Grg Jakobsen

HAAVIND VISLIE

Vedlegg til skjøtets punkt 6

Følgende vilkår gjelder for eier av gnr. 100 bnr. 706 i Lørenskog kommune ("Eiendommen"), og overdragelse av Eiendommen kan bare foretas under forutsetning av at erverver aksepterer disse vilkårene:

1. **Garasjer**
   Garasje tilhørende Eiendommen kan ikke selges separat. Eiendom og garasje må alltid selges sammen, og til samme kjøper.

2. **Forkjøpsrett**
   Ved salg av Eiendommen har medlemmer av Boligbyggelaget Romerike ("BR") forkjøpsrett.

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

   Dersom eier av Eiendommen ønsker å selge, er han/hun pliktig til skriftlig å underrette BR om salget, enten ved forhåndsvarsel om at Eiendommen kan skifte eier eller umiddelbart etter at Eiendommen har skiftet eier.

   Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra BR mottok skiftlig melding om at Eiendommen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom BR har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at Eiendommen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til BR minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at Eiendommen har skiftet eier.

   For øvrig gjelder kapittel V om forkjøpsrett i Burettslagslova av 6. juni 2003 nr. 39 så langt det passer.

   Dersom beboerforeningen ønsker å endre de overnevnte regler om forkjøpsrett, står de fritt til dette, så lenge de prosedyrer for endring som gjelder i Beboerforeningens vedtekter følges.

HAAVIND VISLIE

3. Fellesoppgaver

Fellsoppgaver som drift og vedlikehold av garasjene, fellesarealene og avløpsledninger under husene og over tomtene skal administreres og forvaltes av Beboerforeningen. Det samme gjelder tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV. Den som til enhver tid er eier av Eiendommen er likevel både administrativt og økonomisk ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av privat stikkledning fra felles vann- og avløpsledning, samt tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV inne i det enkelte hus.

Eier av Eiendommen plikter å være medlem av beboerforeningen, og rette seg etter de vedtekter og bestemmelser som til enhver tid gjelder for denne.

Eier av Eiendommen plikter å svare for en forholdsmessig andel (1/108) av de økonomiske forpliktelser som Beboerforeningen pålegger for dekning av disse fellesoppgavene, herunder bl.a. utgifter til felles antenneanlegg (UPC), vakthold, snørydding, strøing, skadedyrkontroll, asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser, strøm til garasjer og veibelysning, samt vedlikeholdskostnader til alle fellesanlegg, herunder eventuell skade på vann- og avløpsnettet eller strøm/kabelnettet.

Eier av Eiendom hvor boenheten består av del av vertikaldelt tomannsbolig plikter å svare for ½ av vedlikehold av den felles bygningsmassen. Dette omfatter felles tak, felles utvendige vegger og annet utvendig fellesareal på bygningen.

4. Plikter overfor naboeiendommen

Eier av Eiendommen plikter å gi eier av naboeiendommen adkomst over delelinjen mellom eiendommene for nødvendig tilsyn og vedlikehold av bygninger. Eventuelle skader og tilbakeføringskostnader ved utføring av slikt tilsyns- og vedlikeholdsarbeid skal betales av den som benytter seg av retten til adkomst over delelinjen.

Eier og/eller bruker av Eiendommen plikter å gi eier/bruker av naboeiendom rett til å benytte gangvei som fungerer som adkomstvei også for naboeiendommen. Denne retten gjelder kun for nødvendig adkomst til og fra naboeiendommen.

5. Utgang fra bolig

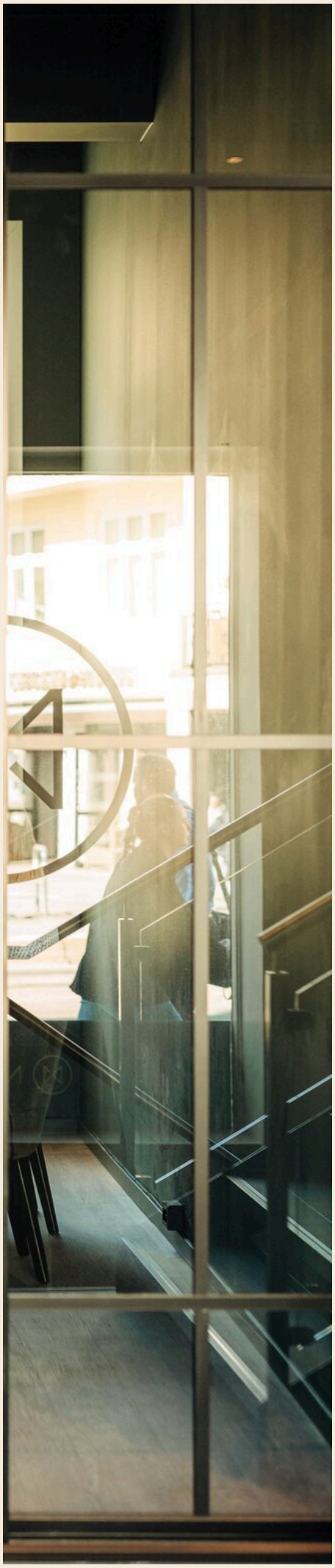
Utgang fra tilliggende hage ut til fellesområde, fra bolig beliggende på Eiendommen, kan ikke sperres gjennom vedtak eller annet tiltak i Beboerforeningen.

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Nordvik 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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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 boliger vi har for salg.

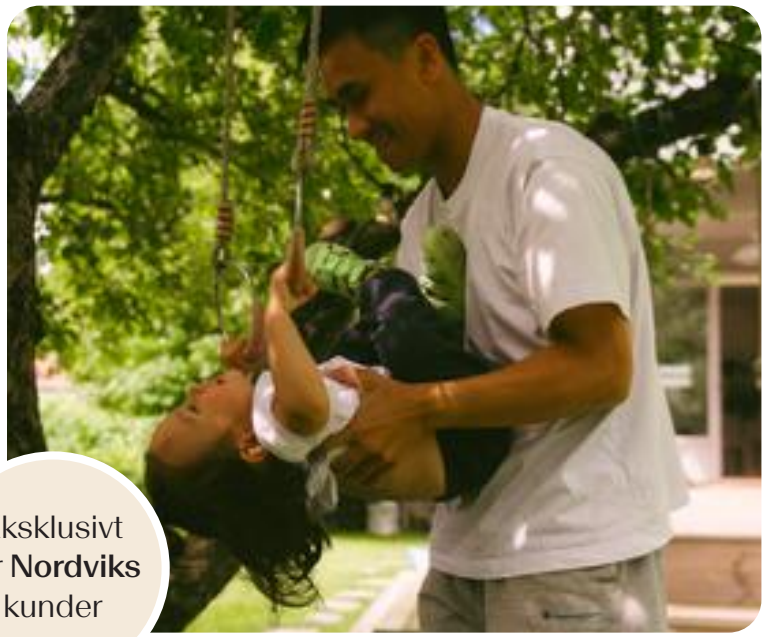


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0186/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pålstunet 3 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 100, bnr 706 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 351 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, bnr 363 (ideell andel 1/108) / Gnr 100, b

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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Magnar Steen

Eiendomsmegler MNEF
BG30 Eiendomsmegling AS
m.steen@nordvikbolig.no
913 86 380