

Nordheimveien 18B



Velkommen til

Nordheimveien 18B



Salgsoppgaven produsert 16. september 2024

Lørenskog

Flott og barnevennlig 1/2 av tomannsbolig over to plan med vestvendt terrasse og hage | Garasjeplass m/el | 3 sov

Prisantydning	6 290 000,-
Omkostninger	168 890,-
Totalpris	6 458 890,-
BRA-i	130 kvm
Totalt BRA	152 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1996
Tomt	1 876 kvm, eiet

Megler	Milad Alexander Sabori
Telefon	923 02 030
E-post	m.sabori@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Milad Alexander Sabori v/ Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Nordheimsveien 18B!

Dette er en innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig over to plan med vestvendt terrasse og hage, 3 store soverom, eget vaskerom, flislagt bad, meget romslig stue og kjøkken i åpen løsning, garasjeplasser og oppstillingsplasser.
Boligen ligger i et familievennlig område innerst i en blindvei og er på hele 152 kvm BRA - Her bor du godt og barnevennlig!

- Garasjeplass m/el samt oppstillingsplasser
- Hele elektriske anlegget i 2.etg oppgradert
- 3 Store sov.
- Separat vaskerom og bad
- Vestvendt terrasse og hage
- Svært gode solforhold
- 152 kvm BRA
- Beliggende i blindvei
- Kort vei til Ahus, skole, matbutikk og Triaden
- Oppbevaringsplass i to boder, loft og garasjen

Arealer og innhold

BRA-i:	130 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	152 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. 1.Etasje: Entré, Bod, Bad, Vaskerom, 3 Soverom
Total BRA: 64 kvm.

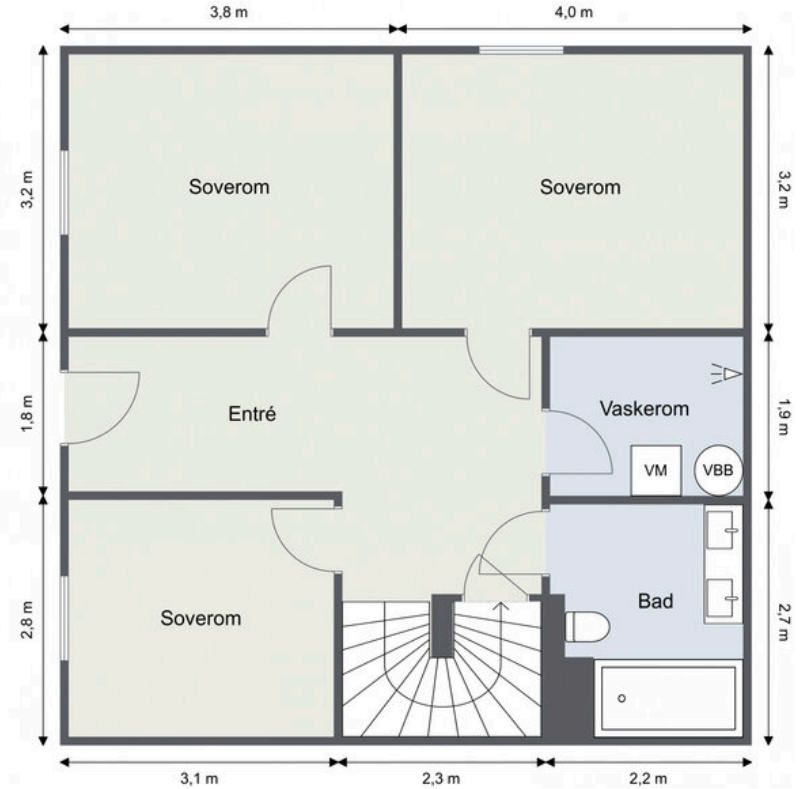
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue/Kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Utebod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 28 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.

DALBECK TAKST

Nordheimveien 18B

1. Etasje

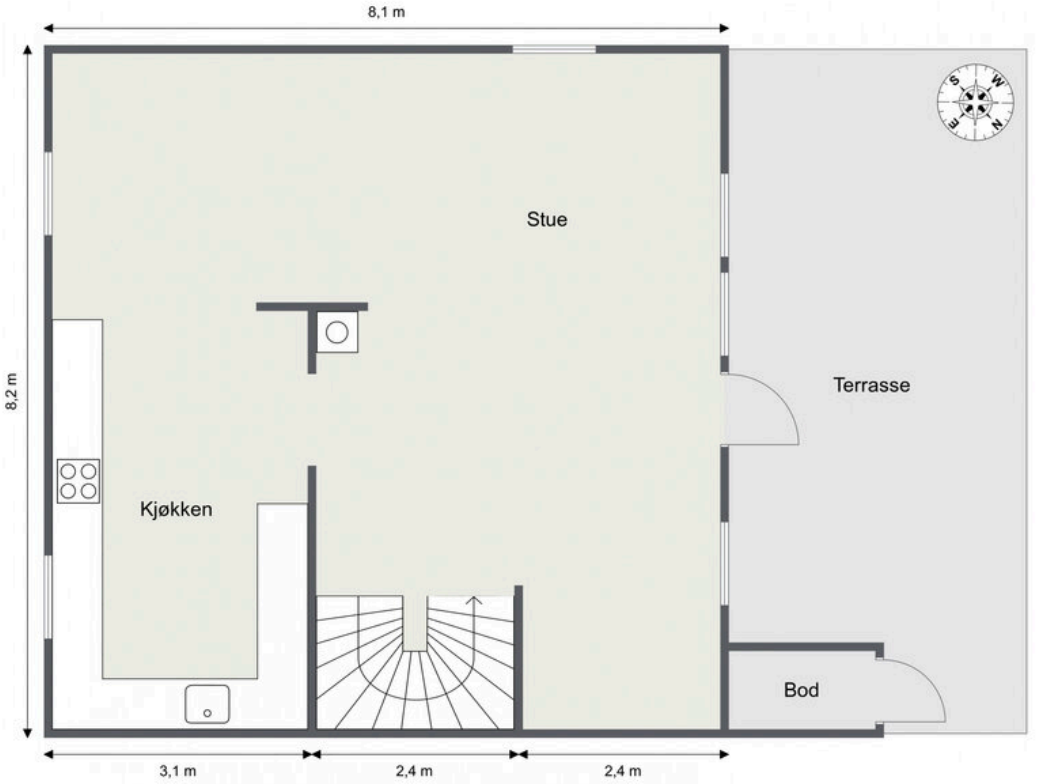


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Nordheimveien 18B

2. Etasje



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










SAMSUNG
































Strømmen stadion
Buss


Strømmen stadion
Buss


Ahus Nordbyhagen barnehage
Ahus
Kiwi

Informasjon

Nordheimveien 18B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0176/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Nordheimveien 18B, 1474 LØRENSKOG
Gnr 82, bnr 66, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 82, bnr 12 (ideell andel 1/16) / Gnr 82, bnr 64 (ideell andel 1/46) / Gnr 82, bnr 67 (ideell andel 572/9152) i Lørenskog kommune

Selgere
Patrick Kokkim
Malinn Reinertsen Kokkim

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
157 250,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
158 490,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
168 890,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 448 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 458 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 130 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 152 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. 1.Etasje: Entré, Bod, Bad, Vaskerom, 3 Soverom
Total BRA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue/Kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Utebod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 28 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Boligen disponerer adskilt halvpart av dobbelgarasje på ca 20m2 med elektrisk port og elbillader.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen,
rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Innhold

Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Kombinasjon av parkett og laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og deler av vaskerom. Glassfiberstrie på vaskerom og ett soverom. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Panel i 2.etasje og et soverom i 1.etasje. Tak-ess plater i øvrige rom.
Takhøyde: Ca 238cm målt i 2.etasje. Ca 240cm målt i 1.etasje

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
- TG2 settes på grunn av riss i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende levetid på drenering.

Vinduer og ytterdører:
- 2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
- Undertaket antas å være i fra 1996. TG2 settes på grunn av mose/etterslep av vedlikehold samt alder og forventet gjenværende levetid.

Bad:
Overflate vegger og himling:
- Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres dog to sprukne fliser samt en løsnet flis i toalettkassen. Det er ikke behov for bygningsmessige strakstiltak, men utbedringer bør forventes i tiden som kommer.
TG2 settes på grunn av to sprukne flis og en løsnet flis i toalettkasse.

Membran, tettesjiktet og sluk:
- Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.
Utførelsen anses som normal alder tatt i betraktning. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.
Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

Vaskerom:
Overflate vegger og himling:
- Vegger delvis flislagt ved dusj. Øvrige veggflater med glassfiberstrie. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår funksjonelt for dagens bruk, dog med aldersslitasje og må påregnes utbedret ved økt belastning av rommet. Det registreres et større omfang åpne skruehull som må tettes for å hindre fukt inn i konstruksjonen.
Rommet er benyttet kun som vaskerom/teknisk rom. Selger informerer om at dusjen ikke har vært i bruk i deres eietid.
TG2 settes på grunn av åpne skruehull, slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

Overflate gulv:
- Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 5-10mm og anses ikke som tilfredsstillende. For lite fall på gulv kan føre til vannansamlinger utenfor våtsonen samt treg avrenning ned til sluk og mulig behov for å hjelpe vann til sluk. Ved eventuelle lekkasjer fra øvrige vanninstallasjoner vil det kunne være fare for at vannet vil renne ut av våtrommet i stedet for til sluket.
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall.

Membran, tettesjiktet og sluk:
- Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.
Rørføringer gjennom vegg er ikke fagmessig tettet og utbedringer må forventes.
På grunn av rommets alder og overflatenes tilstand, anbefales det at dagens dusjløsning ikke benyttes, da direkte vannbelastning kan forårsake skade.
Våtrommet fungerer for dagens bruk som vaskerom, men må forventes oppgradert for ytterligere belastning.
Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom grunnet murvegg, yttervegg og tilstøtende bad.
TG2 settes på grunn av ufagmessige rørgjennomføringer samt alder og forventet gjenværende levetid.

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

TG2 settes på grunn av manglende drensspalte i toalettkasse, manglende dokumentasjon på rørarbeid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget

Varmtvannsbereder:
- Varmtvannsbereder er fra 2009
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.
Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på vaskerom og fremstår i normal stand.
Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling.

Ventilasjon:
- Det er ikke påvist lukt fra anlegget. Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Det er skiftet vindu på hovedsoverom og det er ikke etablert spalteventil i vinduet slik at soverommet kun ventileres med
å åpne vinduet. Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre
luftutskiftning i oppholdsrom. TG2 settes på grunn av naturlig ventilering uten tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Faglært Skiftet elektrisk anlegg i andre etasje, stue/kjøkken montert el-bil lader i garasje Egen innsats Skiftet diverse lamper.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Utført sluttkontroll etter utført elektrikerarbeid av Elektroexperten, usikker på om dette gjelder som samsvarserklæring slik forrige spørsmål spør etter. Sluttkontroll på utført arbeid ligger i boligmappen.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Easee lader montert av Elektroexperten i garasje.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Maling av gjerdet på terrasse.

Tilleggsinfo:
Utskiftning av gulv i andre etasje, gang og et soverom er utført av egeninnsats/dugnad. Det samme gjelder helsparkling av vegger i stue og to stk soverom, samt maling av disse. I tillegg er det lagt nye gipsplater i gang.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

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 leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Eletrisk oppvarming
- Elektrisk gulvvame på bad og to soverom
- Luft til luft varmepumpe i stue
- Pipeløp i stue (ikke etablert ildsted)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 005 kWh per 2023.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 830,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
VANNGEBYR
AVLØPSGEBYR
FEIE/TILSYNSGEBYR
RENOVASJON

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.
Månedlig beløp er pt ca. 2 259,-.
Prognose for kommunale avgifter i 2024 er kr 27 830,-.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Velavgift

Kr 3 600,- pr. år
Brøyting som spleises på av enhetene.
Veilaget er organisert som et realsameie. De omkringliggende eiendomene deler ansvar for brøyting.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 088,- pr år.
- Internett fra Telia kr 585,- pr mnd.

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

Vannavgift

inkl. i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 599 212,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 077 006,- pr. 2022
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

Kjøper må tegne eget abonnement.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 876 kvm (Eiertomt)
Felles tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse.
Eiet felles tomt for sameiet på 1.876 kvm. Boligen har også 1/16 ideell andel i fellesareal på gnr. 82, bnr. 12, samt 1/46 ideell andel i fellesareal på gnr. 82, bnr. 64.
Boligen disponerer egen hage.

Parkering

Det medfølger plass i garasje, en parkeringsplass foran egen garasje og en grusplass på venstre side av huset som tilhører boligen.

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av Nordvik Eiendomsmegling ved annonsert felles visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bolligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Lørenskog kommune. Her bor du rett ved Ahus, og i gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt servicetilbud. Det er også nærhet til lekeplass, idrettshall, Fjellhamardammen miljøpark, Strømmen Stadion og treningssenter med mer.

I Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger kulturhuset Lørenskog Hus. Her finnes kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsal/galleri, m.m.

I området ved Lørenskog stasjon ligger verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm. Det er fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, og svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for turgåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Nordbyhagen. Turen til Strømmen Storsenter tar bare 5 minutter med bil, eller 10 min på sykkel. Senteret har 200 butikker og tilknyttede virksomheter. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Metro senter og Lørenskog Storsenter Triaden. Lillestrøm og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde.

Området har kollektivtilbud med buss, og nærmeste holdeplass er Glitnegården som ligger ca. 180 meter unna. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 6 min til Lørenskog sentrum, 7 min til Lillestrøm, 18 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Kurland barneskole, Hammer ungdomsskole og Lørenskog videregående skole. Kommunen har ikke skolekretser, men veiledende inntaksområder for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand. Området har også et godt utvalg av barnehager, der Ahus barnehagene er de nærmeste. OsloMet storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.09.1996. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Husnummerskilt må være montert før innflytting skjer.

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

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens planløsning:
- Bod i 1. etg er omgjort til vaskerom. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig endring. Kjøper overtar ansvar og evt. risiko vedrørende dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og offentlig formål (reguleringsplan 2001004, se vedlagt plan for mer info). 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.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/82/66/2:
23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2024 - Dokumentnr: 1836865 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

3222/82/12:
23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2024 - Dokumentnr: 1836865 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

3222/82/64:
23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2024 - Dokumentnr: 1836865 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

3222/82/67:
23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

23.08.1996 - Dokumentnr: 12323 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:82 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2024 - Dokumentnr: 1836865 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.07.1996 - Dokumentnr: 10655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 143/572

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 62 900,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 621,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 128 221,- 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. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2024

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Kontorsjef
Tlf. 99402232

Megler

Milad Alexander Sabori, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92302030

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Nordheimveien 18B

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Oppdragsnr.
64-0176/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malinn Reinertsen Kokkim	Patrick Kokkim

Gateadresse
Nordheimveien 18B

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1474

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Elka
Polise/avtalenr.: 6776935

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 64-0176/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Fagjært Skiftet elektrisk anlegg i andre etasje, stue/kjøkken montert el-bil lader i garasje Egen innsats Skiftet diverse lamper
Arbeid utført av: Elektroexperten AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utført sluttkontroll etter utført elektrikerarbeid av Elektroexperten, usikker på om dette gjelder som samsvarserklæring slik forrige spørsmål spør etter. Sluttkontroll på utført arbeid ligger i boligmappen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Easee lader montert av Elektroexperten I garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Maling av gjerdet på terrasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 64-0176/24

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 64-0176/24

Tilleggskommentar

Utskiftning av gulv i andre etasje, gang og et soverom er utført av egeninnsats/dugnad. Det samme gjelder helsparkling av vegger i stue og to stk soverom, samt maling av disse. I tillegg er det lagt nye gipsplater i gang.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 64-0176/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malinn Reinertsen Kokkim	67ca53de59f705ddc8155d9 374e95771b20d3753	31.08.2024 06:29:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Kokkim	59440630c0a7b8a432222a 9e71f4477ef6a24cd8	21.08.2024 18:37:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 64-0176/24

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

nets

EIERSKIFTERAPPORT™

Nordheimveien 18B
1474 Lørenskog

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 11/09/2024

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no
www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no
www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:82, Bnr: 66
Hjemmelshaver:	Malinn Reinertsen Kokkim og Patrick Kokkim
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1876 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1996

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.09.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3

OM TOMTEN:
Felles tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Boligen disponerer egen hage.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn og grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak, det gjøres dog oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/ har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring bør påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Kombinasjon av parkett og laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og deler av vaskerom. Glassfiberstrie på vaskerom og ett soverom. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Panel i 2.etasje og et soverom i 1.etasje. Tak-ess plater i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom fremstår for det meste med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe slitasje utover normal bruksslitasje som følge av alder og mangel på vedlikehold der utskiftninger må forventes. Enkelte hakk, riss og merker forekommer.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad og to soverom. Luft til luft varmepumpe i stue. Pipeløp i stue (ikke etablert ildsted). Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 238cm målt i 2.etasje. Ca 240cm målt i 1.etasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om diverse overflateoppussing i oppholdsrom samt oppgradering av det elektriske anlegget. Se selgers egenerklæringsskjema for mer informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	64				64	
2.Etasje	66	2		28	66	
SUM BYGNING	130	2		28	130	
SUM BRA	132					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		20				
SUM BYGNING		20				
SUM BRA	20					

BRA-i:
1.Etasje: Entré, Bod, Bad, Vaskerom, 3 Soverom
2.Etasje: Stue/Kjøkken

BRA-e:
Utebod, Garasje

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:
Boligen disponerer adskilt halvpart av dobbelgarasje på ca 20m2 med elektrisk port og elbillader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

11/09/2024



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er hovedsakelig dekket til av knatteplast og blikk. Det registreres dog mindre riss i den synlige delen av grunnmuren med varmepumpen som antas kommer av bevegelser over tid og at det ikke er behov for bygningsmessige strakstiltak.

Drenering er vurdert med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal forventet levetid.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende levetid på drenering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Merknader: Det registreres at hjørnekasse går helt ned til grunn og denne bør tilpasses for å forhindre fukt fra snø/regn.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

www.bmtf.no

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonssvikt.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1996

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig fra loftsluke. Tekkingen fremstår stabilt på befaringsdagen. Det registreres en del mose på taksteinen som gjør at det lagres unødvendig mye fukt noe som kan føre til forkortet levetid av taktekking/undertak og dette anbefales fjernet.

Merknader: TG2 settes på grunn av mose/etterslep av vedlikehold samt alder og forventet gjenværende levetid.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft med tilkomst fra loftsluke på kjøkken. Loftet fremstår tørt og ventilert på befaringsdagen uten nevneverdige avvik.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt terrasse på ca 28m2 med tilkomst fra stue. Terrassen fremstår i normal stand. Normalt periodisk vedlikehold må forventes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

www.bmtf.no

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

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres dog to sprukne fliser samt en løsnet flis i toalettkassen. Det er ikke behov for bygningsmessige strakstiltak, men utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Innredning består av servantskap med dobbel nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri, badekar med dusj og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av to sprukne flis og en løsnet flis i toalettkasse.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

Utførelsen anses som normal alder tatt i betraktning. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.

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

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

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vegger delvis flislagt ved dusj. Øvrige veggflater med glassfiberstrie. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår funksjonelt for dagens bruk, dog med aldersslitasje og må påregnes utbedret ved økt belastning av rommet. Det registreres et større omfang åpne skruehull som må tettes for å hindre fukt inn i konstruksjonen.

Rommet er benyttet kun som vaskerom/teknisk rom. Selger informerer om at dusjen ikke har vært i bruk i deres eietid.

Innredning består av dusj, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

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

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 5-10mm og anses ikke som tilfredsstillende. For lite fall på gulv kan føre til vannansamlinger utenfor våtsonen samt treg avrenning ned til sluk og mulig behov for å hjelpe vann til sluk. Ved eventuelle lekkasjer fra øvrige vanninstallasjoner vil det kunne være fare for at vannet vil renne ut av våtrommet i stedet for til sluket.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

Rørføringer gjennom vegg er ikke fagmessig tettet og utbedringer må forventes.

På grunn av rommets alder og overflatenes tilstand, anbefales det at dagens dusjløsning ikke benyttes, da direkte vannbelastning kan forårsake skade. Våtrommet fungerer for dagens bruk som vaskerom, men må forventes oppgradert for ytterligere belastning.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom grunnet murvegg, yttervegg og tilstøtende bad.

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, granitt benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integrert ovn og platetopp.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det er ikke etabelert automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette er ikke et krav til dagens kjøkken, men anbefales å få etablert.

9. Rom under terreng

9.1 1.Etasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Utlektede vegger mot terreng under bakkeplan. Overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser av betydning ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det kunne ikke påvises avvik med den synlige delen av konstruksjonen

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp og muggvekst. Det ble utført hulltaking for fuktsøk i vegg mot terreng på soverom. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Vannrør i rør i rør system og kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet avvik på befaringsdagen.

Røranlegget er skjult og det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte i toalettkasse, manglende dokumentasjon på rørarbeid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på vaskerom og fremstår i normal stand.

Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2018

Luft til luft varmepumpe i stue. Fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Det er skiftet vindu på hovedsoverom og det er ikke etablert spalteventil i vinduet slik at soverommet kun ventileres med å åpne vinduet.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig ventilering uten tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Ikke funnet større avvik på befaringsdagen.

Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i selgers eietid. Historikken før dette er ukjent.

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

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på grunn av riss i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende levetid på drenering.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av mose/etterslep av vedlikehold samt alder og forventet gjenværende levetid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av to sprukne flis og en løsnet flis i toalettkasse.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av åpne skruehull, slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av ufagmessige rørgjennomføringer samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende drensspalte i toalettkasse, manglende dokumentasjon på rørarbeid samt alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av naturlig ventilering uten tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

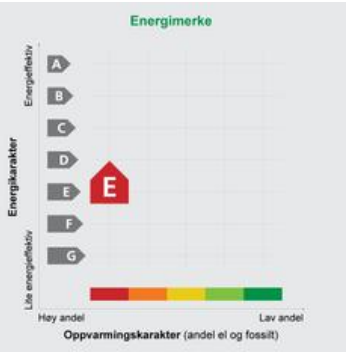
©mstr.no

www.bmtf.no

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nordheimveien 18 B
Postnr	1474
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	82
Bnr.	66
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	22908421
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1226626
Dato	17.02.2021



Innmeldt av	Roar Jahr

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene,
se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 20 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordheimveien 18 B
Postnr/Sted: 1474 LØRENSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 17.02.2021 01:26:15
Energimerkenummer: A2021-1226626
Ansvarlig for energiattesten: Roar Jahr
Energimerking er utført av: Roar Jahr

Gnr: 82
Bnr: 66
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 22908421

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

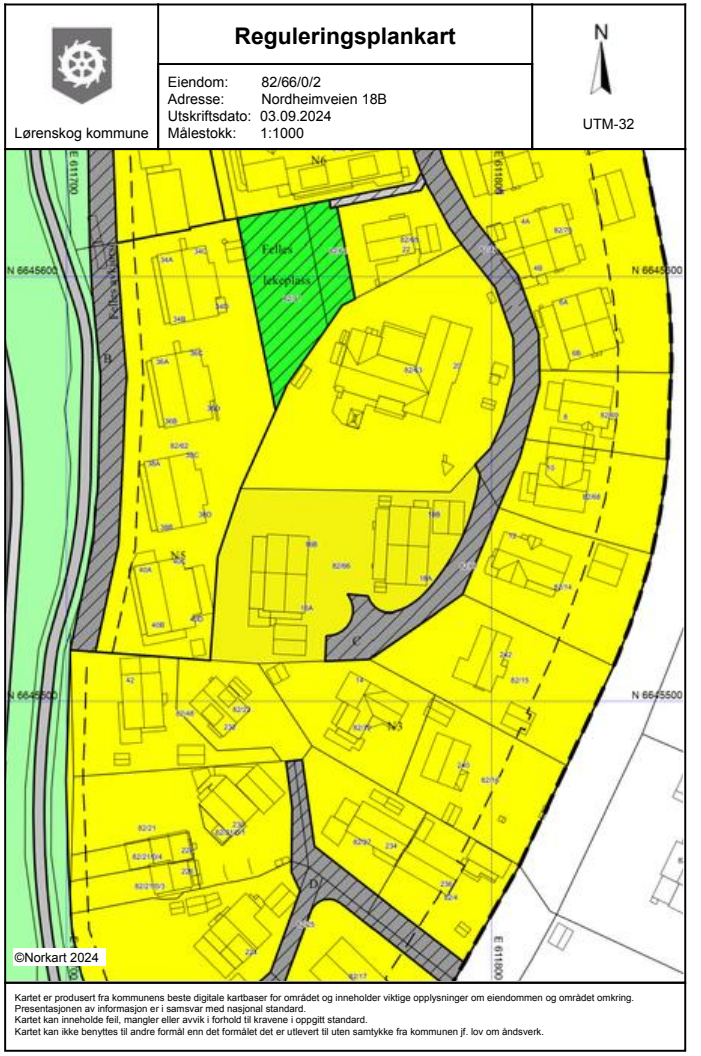
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: 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 kjølelribber 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.

Tips 9: 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.



Tegnforklaring



35-2-01
SENTRALSYKEHUSET I AKERSHUS

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN 35-2-01 FOR SENTRALSYKEHUSET I AKERSHUS, LØRENSKOG KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å tilrettelegge for videre utbygging og fortetting på en forsvarlig og styrt måte på eiendommene som omfatter Sentralsykehuset i Akershus og tilhører Akershus fylkeskommune. Formålet er dessuten å regulere forholdene i Nordheimområdet som er et fortettet, eksisterende boligområde, for å skape tilfredsstillende adkomst og friområder, og ta stilling til ytterligere fortetting.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

Reguleringsbestemmelser for Sentralsykehuset i Akershus

§ 2 Reguleringsformål for sykehusområdet

Sykehusområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

1.Byggeområder:	Boliger Offentlig formål Blandet formål: Boliger/ forretning/ offentlig og allmennyttig formål, med tilhørende anlegg
3.Offentlige trafikkområder:	Gang-/sykkelvei, fortau, gangsti Kjørevei Annen veigrunn Parkeringsområde/byggeområde P-hus/ Helikopterlandingsplass m hangar
4.Friområder	Park, turveier, friområde
6.Spesialområde:	Restriksjonsområder rundt flyplass (helikopterlandingsplasser).

§ 3 Felles bestemmelser for sykehusområdet

(§ 3 f, pkt. a utgår - kfr. kom. plan)

a) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farver, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

b) Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget og ellers følge retningslinjer for gjerder, levegger og støyskjermer, vedtatt av bygningsrådet 30. juni 1980.
d) Ubebygde arealer innenfor planens avgrensning, herunder offentlige trafikkområde – annen veigrunn, skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

e) Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

f) For boliger skal det settes av uteoppholdsareal MUA etter følgende norm:
a. minimum 200 m² pr. boenhet for eneboliger og tomannsboliger,
b. minimum 100 m² pr. boenhet for annen boligbebyggelse i to etasjer,
c. minimum 50 m² pr. boenhet for annen boligbebyggelse i tre etasjer eller mer.
Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

g) Bygging av nye boliger på sykehusområdet, fortetting og tilbygg i eksisterende boligområder, og nye barnehager tillates ikke innenfor flystøysone III – IV omkring helikopterplattformen, det vil si i områder der helikopterstøyen overskrider 65 dB(A) EFN eller 100dB(A) MFN (maksimalt flystøynivå) om dagen og 85 dB(A) om natten.

h) Veitrafikkstøy i utomhusarealer for nye barnehager og i skjermede parkområder for sykehuset skal ikke overstige 55 dB(A) som middelverdi. I utomhusarealer for opphold og rekreasjon i tilknytning til ny boligutbygging skal slik støy ikke overstige 55 dB(A). Ved fortetting i eksisterende boligområder er maksimalnivået 60 dB(A).

i) Helikopterstøy innendørs i sykehusets fremtidige sengeposter, fremtidige boliger og fremtidige barnehager skal ikke overstige 30 dB(A) EFN. I andre deler av sykehuset og i arbeidslokaler for øvrig skal innendørs helikopterstøy ikke overstige 40 dB(A) EFN. For veitrafikkstøy gjelder tilsvarende grenseverdier.

j) Ved etablering av helikopterplattform i felt E skal det i nødvendig utstrekning gjøres støyisoleringstiltak på eksisterende boliger, barnehager og eksisterende sengeposter i sykehuset som sikrer at innendørs helikopterstøy ikke overstiger 35 dB(A) EFN.

k) For øvrig skal Retningslinjer for arealbruk i flystøysoner (T-1277) og Miljøverndepartementets støyretningslinjer (T-8/79) legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

l) Krav til parkeringsdekning for sykehuset og hvor mange plasser som kan være overflateparkering fastlegges ved behandling av byggemelding. Overflateparkering skal vises på utomhusplan.

m) Det er satt følgende rekkefølgebestemmelser:
- Sykehusveien med tilhørende rundkjøringer, gang- og sykkelveier, busslommer, med mer., skal være opparbeidet som vist på plankartet før det kan gis brukstillatelse til nye bygg på felt I (sykehusområdet).
- Bussvei mellom Hagasvingen og Strømsveien skal være opparbeidet som vist på plankartet før det kan gis brukstillatelse til nye bygg på felt I (sykehusområdet).

- Eksisterende kryss mellom Gamleveien og Sykehusveien skal fjernes umiddelbart etter at ny Sykehusvei og nytt kryss med Gamleveien er opparbeidet. Anleggstrafikk kan benytte eksisterende kryss i byggeperioden.
- Ny adkomstvei A skal opparbeides som vist på plankartet samtidig med byggingen av ny Sykehusvei med tilhørende anlegg.
- Eksisterende avkjørsel fra Gamleveien til felt J skal fjernes samtidig med at adkomstvei A tas i bruk.

n) Reguleringsplankartets byggegrenser mot Vittenbergbekken gjelder foran kommuneplanens generelle byggeavstand til elver og bekker.

o) Før byggetillatelse gis kan det kreves utarbeidet bebyggelsesplan i henhold til pbl s § 28-2.

p) Før ferdigattest utstedes skal det ha vært gjennomført analyse av behovet for spesiell rensing av kloakkavløpet før det blandes med øvrig kloakk; spesielt med hensyn til:
- Smittefare for personalet som arbeider med transport og rensing av kloakken, og
- Å bedre muligheten for å fjerne stoffer i sykehuskloakken som ikke bør videreføres til avløpsresipienten.

§ 4 Bestemmelser for byggeområder for boliger med mer

4.1 Felles bestemmelser for feltene A1, A2, B, C, D

a) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet bebyggelsesplan i h.h.t. plan- og bygningsloven § 28-2, som skal vise bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk, bilparkering, adkomstforhold og interne veier for gang- og sykkeltrafikk og lekeplasser. Planen skal dessuten angi grad av utnytting og største bygge- og gesimshøyde. Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune. Utredninger av forhold som påvirker planens utforming, herunder fly- og veitrafikkstøy, skal vedlegges planforslaget.

b) Parkeringsdekning og hvor mye av parkeringen som kan være overflateparkering skal fastlegges i bebyggelsesplan. Overflateparkering skal vises på utomhusplan.

4.2. Bestemmelser for felt A1; blandet byggeformål

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg og servicefunksjoner (herunder boligkontor), forretning, sykehotell og pasienthotell. Brutto forretningsareal skal ikke overstige 3.000m^2.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 30%. Maksimal gesimshøyde er 20 m.

4.3. Bestemmelser for feltene A2, og B; boligformål

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg og servicefunksjoner.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 25%. Maksimal gesimshøyde er 20 m.

4.4. Bestemmelser for felt C; blandet byggeformål

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg og servicefunksjoner, idrettshall og -anlegg, barnehager og bygninger for sykehustilknyttede funksjoner.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 25%. Maksimal gesimshøyde er 20 m.

4.5. Bestemmelser for felt D; boligformål

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg og servicefunksjoner.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 35%. Maksimal gesimshøyde er 10 m.

§ 5 Bestemmelser for byggeområder for offentlig formål

5.1. Bestemmelser for felt F

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for barnehager, institusjoner og andre sykehustilknyttede funksjoner, med tilhørende anlegg.

b) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet bebyggelsesplan i h.h.t. plan- og bygningsloven § 28-2, som skal vise bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk, bilparkering, adkomstforhold og interne veier for gang- og sykkeltrafikk og lekeplasser. Planen skal dessuten angi grad av utnytting og største bygge- og gesimshøyde. Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune. Utredninger av forhold som påvirker planens utforming, herunder fly- og veitrafikkstøy, skal vedlegges planforslaget.

c) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 20%. Maksimal gesimshøyde er 8m.

d) Parkeringsdekning og hvor mye av parkeringen som kan være overflateparing skal fastlegges i bebyggelsesplan. Overflateparkering skal vises på utomhusplan.

5.2 Bestemmelser for felt I

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for sykehus med tilhørende anlegg, institusjoner og andre sykehustilknyttede funksjoner, med tilhørende anlegg.

b) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet utomhusplan, som skal vise bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk, bilparkering med antall parkeringsplasser inkl. reserve, adkomstforhold, helikopterlandingsplass for akuttmottak, interne veier for gang- og sykkeltrafikk og lekeplasser. Planen skal dessuten

angi grad av utnytting og største bygge- og gesimshøyde. Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.
Utomhusplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

c) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 35%. Maksimale gesimshøyder er angitt på kartet for de ulike deler av sykehuset, innefor angitte byggegrenser. Gesimshøydene er angitt til henholdsvis 25m, 40m og 65m. Gesimshøydene er å forstå som høyder over adkomsttorgets nivå på kote 173,4. I tilknytning til eksisterende bebyggelse kan større byggehøyde tillates når den er tilpasset den eksisterende bebyggelsen.

d) Der parkeringsplasser planlegges på bakkenivå skal anleggene parkmessig behandles.

§ 6 Bestemmelser for trafikkområder

6.1 Bestemmelser for trafikkområde – veier, gangveier, sporvei m.m.

a) Innenfor det regulerte området kan anlegges gang/sykkelvei, fortau, gangsti, kjørevei, sporvei, sporvei/kjørevei og annet veiareal som vist på plankartet.

b) I trafikkområde sporvei er også intern gang-, sykkel- og motorkjøretøytrafikk tillatt.

6.2 Bestemmelser for felt E, trafikkområde – parkering og flyplass (helikopterlandings-plass)

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres parkeringsanlegg for sykehusbebyggelsen. På taket kan det dessuten anlegges landingsplattform for helikopter samt hangar og tilhørende bygninger for helikopterbase.

b) Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet utomhusplan, som skal vise bygningers plassering, adkomstforhold for kjørende trafikk og adkomstforhold for gangtrafikk. Planen skal dessuten angi antall parkeringsplasser inkl. reserve, grad av utnytting og største bygge- og gesimshøyde. Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.
Utomhusplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

c) Tillatt maksimalt bebygget areal (BYA) er 100%. Maksimal byggehøyde til cotehøyde 182 overkant ferdig dekke. Bebyggelsen på taket for hangar kan i tillegg oppføres til en cotehøyde på 188,5 overkant ferdig dekke, innenfor et maksimalt areal på 800 m².

6.3 Bestemmelser for felt H, trafikkområde - parkering

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres parkeringsanlegg for sykehusbebyggelsen.

b) Før byggetillatelse/igangsettingstillatelser gis skal det være utarbeidet detaljert bebyggelsesplan i henhold til plan og bygningslovens § 28- 2, som skal vise bygningens

plassering, beplantning på gatenivå, atkomstforhold for kjørende trafikk og atkomstforhold for gangtrafikk .
Parkeringsarealet skal ikke ligge høyere enn inngangspartiet for sykehuset.
Det kan etableres parkeringsetasjer som underetasjer.
Planen skal være utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder vedtekter i henhold til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.

c) Tillatt maksimalt bebygget areal (BYA) er 80%.

§ 7 Bestemmelser for friområder

a) I friområdene kan det faste utvalg for plansaker tillate anlagt gangstier/-veier, hage-, rekreasjons- og idrettsanlegg, og oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 8 Bestemmelser for spesialområder

8.1 Bestemmelser for restriksjonsområde rundt flyplass (helikpterlandingsplass)

a) Helikopterlandingsplass kan anlegges som vist på plankartet.

b) Rundt helikopterlandingsplassen defineres sikkerhetssone, sideflater samt inn- og utflygingsflater i henhold til Luftfartstilsynets krav til helikopterlandingsplasser, og som vist på plankartet. Inn- og utflygingsflatene defineres på følgende måte:

Flatens innerkant er horisontal og like lang som landingsplattformen pluss sikkerhetsområdet. Innerkanten står vinkelrett på flatens senterlinje og tangerer sikkerhetsområdet. Flatens første seksjon er 245m lang, med 8% helning i forhold til horisontalplanet. Flatens sidekanter skrås utover slik at flatens bredde utvides med økende avstand fra plattformen, med en divergens på 15%. Flatens andre seksjon er 100m lang og skrås videre utover som for første seksjon, men helning i forhold til horisontalplanet økes til 12,5%. Tredje seksjon strekker seg ut til det punkt hvor flaten når en høyde på 150m over innerkant. Den har også 12,5% helning i forhold til horisontalplanet, men har ingen breddeutvidelse.

c) Ingen hindere skal overstige de sideflater samt inn- og utflygingsflater som er definert i tilknytning til helikopterlandingsplassen, uten at det foreligger særlig tillatelse fra Luftfartstilsynet. Med hindere forstås bygninger, master, stolper trær m.v. med høyder som innebærer at de penetrerer de definerte flater.

d) Bestemmelsene i punkt a), b) og c) ovenfor gjelder i tillegg til øvrige bestemmelser for de områder som berøres av restriksjonene.

Reguleringsbestemmelser for Nordheim, felt N og J

§ 9 Reguleringsformål for Nordheim

Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

1.Byggeområder:	Frittliggende en- og tomannsboliger
	Boliger i rekkehus
	Flerbolighus
	Område for offentlige bygninger
3.Trafikkområder:	Gang-/sykkelvei
	Kjørevei
	Lokal adkomstgate
4.Friområder	
7.Fellesområder:	Felles avkjørsel
	Felles gangvei
	Felles lekeplass

§ 10 Felles bestemmelser for Nordheim

(§ 10 d og j utgår - kfr. kom.plan)

a) Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart. Søknad om byggetiltak som ikke er arkitektonisk tilfredsstillende kan avslås. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

b) Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. På bratte tomter hvor det ville kreves uakseptable terrenginngrep for å oppnå nødvendig uteareal kan derfor ikke den høyeste tillatte utnyttelse av tomten uten videre påregnes. Søknad om ny bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng kan avslås.

c) Fradeling i området tillates ikke utover det som er vist i planen.

d) Innenfor planområdet er største tillate gesimshøyde 7 m og største tillate mønehøyde 10 m over eksisterende terreng.

e) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget og ellers følge retningslinjer for gjerder, levegger og støyskjermer, vedtatt av bygningsrådet 30. juni 1980.

f) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel, herunder gangtrafikk.

h) Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

i) På hver eiendom skal det anlegges parkeringsplasser i henhold til vedtekter til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.

j) For hver boligtomt skal det settes av minimum 200 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 11 Bestemmelser for byggeområder for boliger

(§ 11 utgår - kfr. kom. plan)

11.1 Bestemmelser for frittliggende en- og tomannsboliger, feltene N1, N3, og N4

a) Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggegrenser. Mot Nordheimveien gjelder formålsgrensen.

b) Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, herunder takform, og farge.

c) For boligtomter, større enn 600 m² og mindre enn 1000 m² er tillatt bebygd areal BYA=20 % for bygninger med mindre gesimshøyde enn 7 m og mindre mønehøyde enn 10 m og 27 % for bygninger med mindre gesimshøyde enn 4 m og mindre mønehøyde enn 6 m, inklusive garasjer. Garasjens plassering og utforming skal være vist på byggemelding sammen med bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

d) Ved beregning av bruksareal skal utvendig trapp med flere enn 3 trappetrinn og terrasse, høyere enn 0,5 m over eksisterende terreng medregnes.

11.2 Bestemmelser for område for rekkehus, felte N7

I området tillates oppført rekkehus som vist som omriss av eksisterende bygning på plankartet. Planutvalget kan, dersom særlige grunner foreligger, tillate på/tilbygg.

11.3 Bestemmelser for område for flerbolighus, feltene N2, N5 og N6

I området tillates oppført flerbolighus som vist som omriss av eksisterende bygning på plankartet.

§ 12 Bestemmelser for byggeområde for offentlige bygninger

12.1 Bestemmelser for felt J

a) Innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet kan oppføres bygninger for offentlig formål med tilhørende anlegg.

b) Maksimalt bebygget areal (BYA) er 30%. Maksimal byggehøyde er 10 m.

§ 13 Trafikkområder

Innenfor det regulerte området skal det anlegges kjørevei, lokalgate og gang-/sykkelvei som vist på plankartet.

Adkomstvei "A" skal brukes av felt J, gnr. 82 bnr. 8, del av 9, 45, 55 og 56.

Eiendommene gnr. 82 bnr. 51, 52, 53, 54, 57 og 61 beholder sine avkjørsler til lokalgaten, Nordheimveien. I tillegg er lokalgaten "samlevei" for felles avkjørsel "B" og "C" ut til Gamleveien.

§ 14 Friområder

Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av planutvalget når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer, bruken av friområdene.

§ 15 Fellesområder

a) Felles lekeplass i midtre del av planen, gnr. 82 bnr. 64 og 71, skal brukes av gnr. 82 bnr. 49, 62, 63, 65, 66, 68, 69 og 70.

b) Felles avkjørsel "B" i vestre del av planen skal brukes av gnr. 82 bnr. 48, 60 og 62.

c) Felles avkjørsel "C" og felles gangveier mellom denne og bussholdeplass ved Gamleveien, henholdsvis felles lekeplass i midtre del av planen, skal brukes av gnr. 82 bnr. 14, 49, 63, 65, 66, 68, 69, 70 og 72. I tillegg skal avkjørsel "C" og gangveien til bussholdeplassen brukes som gangsti av gnr. 82 bnr. 15 og 16.

d) Felles avkjørsel "D" og felles gangvei mellom denne og offentlig gang-/sykkelvei i søndre del av planen skal brukes av gnr. 82 bnr.4, 17, 18, 19, 20, 21, 22 og 27.

Vedtatt av kommunestyret 07.03.01 i sak 24/01

Endring vedtatt av formannskapet (på vegne av kommunestyret) 05.04.06 i sak 040/06

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023 erstatter
§ 3 f, pkt. a, § 10 d og j samt § 11 i disse reguleringsbestemmelsene.

Utskriftsdato: 03.09.2024

Grunnkart

Lørenskog kommune

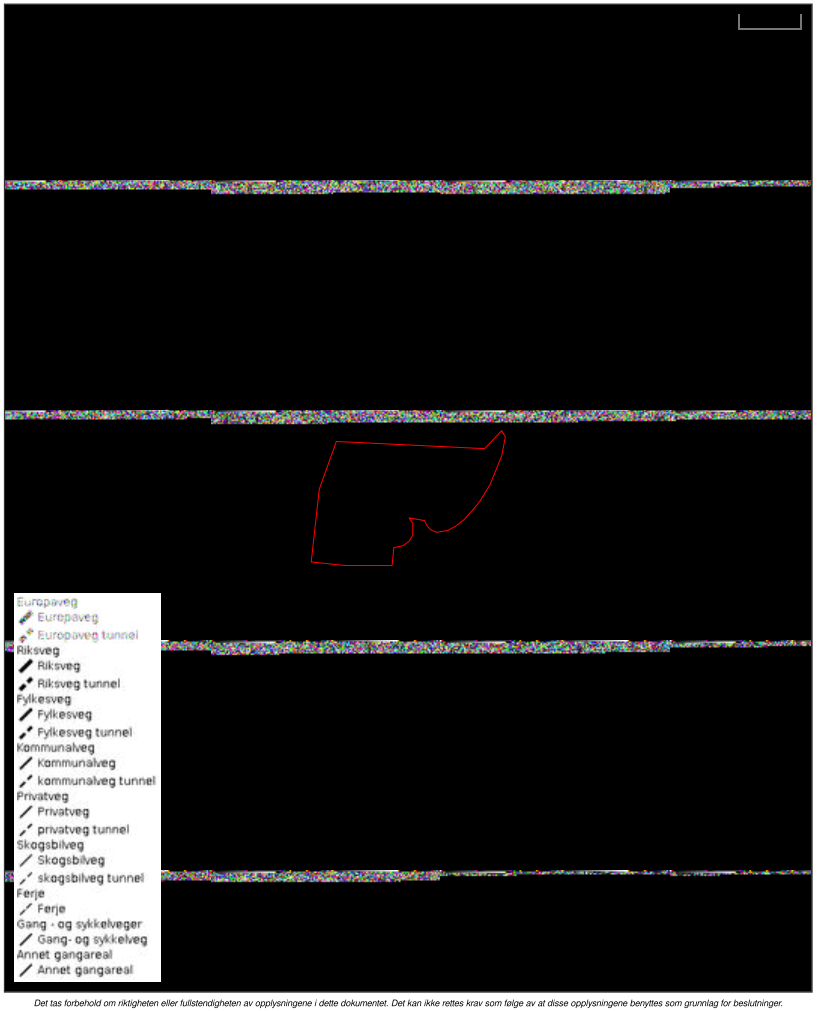
Eiendom: 82/66/0/2
Adresse: Nordheimveien 18B
Dato: 03.09.2024
Målestokk: 1:1000

UTM-32



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

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 82/66//



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.

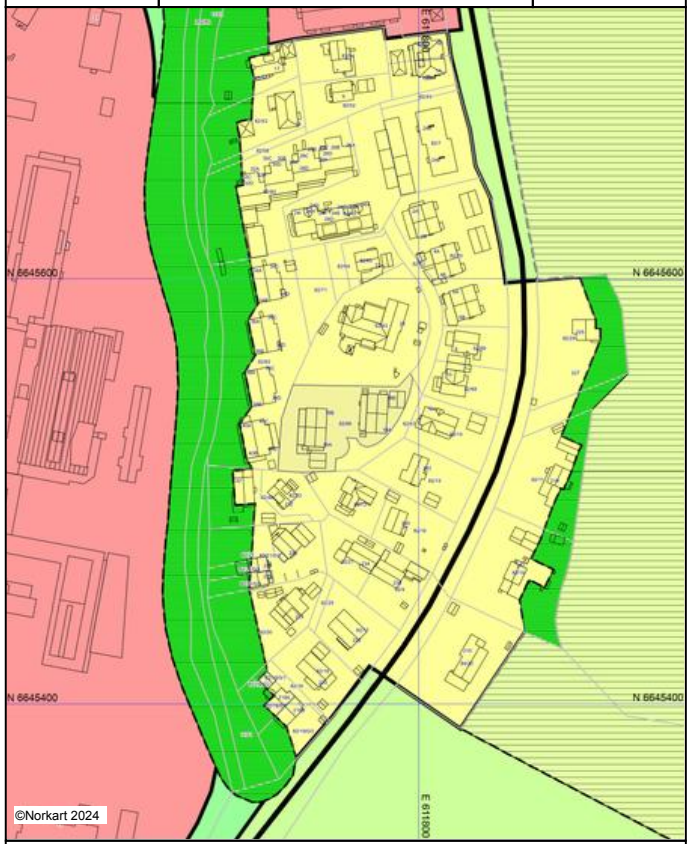
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 82/66/0/2
Adresse: Nordheimveien 18B
Utskriftsdato: 03.09.2024
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivtrase tunnel - framtidig

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

KJELL TORE SKEDSMO

LØKEN I HØLAND
1960 LØKEN

Saksbehandler: Kenneth Larsson

Vår ref: KELA/96/3889/82/66 *Deres ref:* *Dato:* 26.09.96

NORDHEIMVEIEN 18 B GNR.82 BNR.66 HALVPART AV TOMANNSBOLIG.

Det ble den 19/9-96 foretatt inspeksjon av nyoppført del av tomannsbolig på ovennevnte eiendom kfr. byggemelding datert den 26/3-96.

Husnummerskilt må være montert før innflytting skjer.

Krav og pålegg fra brannvesenet, teknisk sjef og rørkontrollen må være utført innen de frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder kan bestilles ved henvendelse til tekniske tjenester telefon 67-92-95-69.

Eske for miljøfarlig avfall fås ved henvendelse til en av kommunens fire miljøstasjoner. Disse finnes på brannstasjonen og på bensinstasjonene Hydro ved Triaden, Esso ved Solheimsenteret og Statoil ved Lørenskog stasjon.

Med hilsen
Anselm Thieme
utbyggingssjef

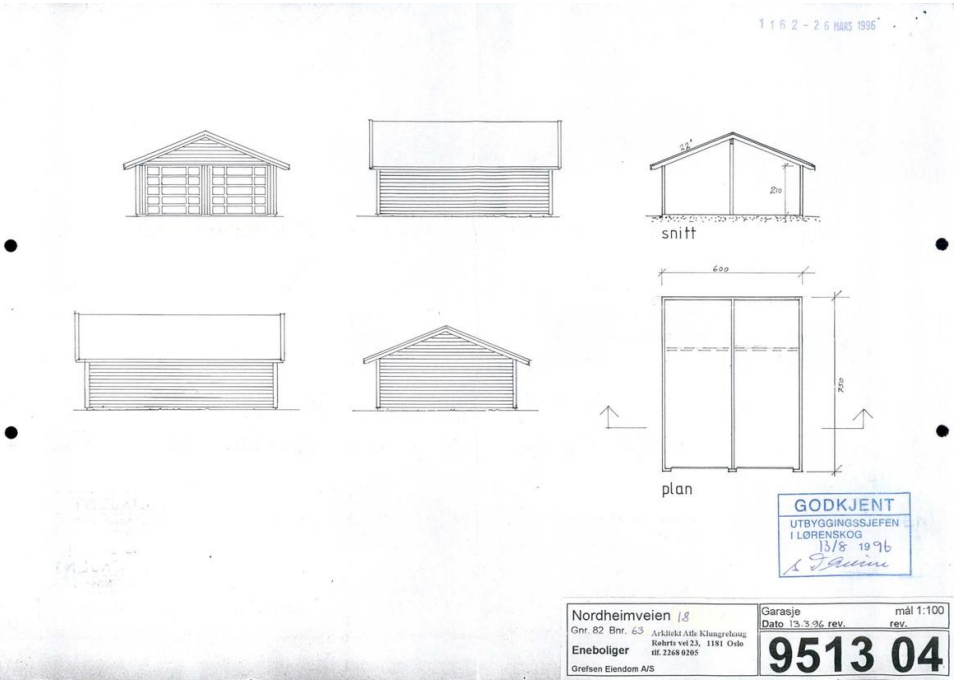
Kenneth Larsson
saksbehandler

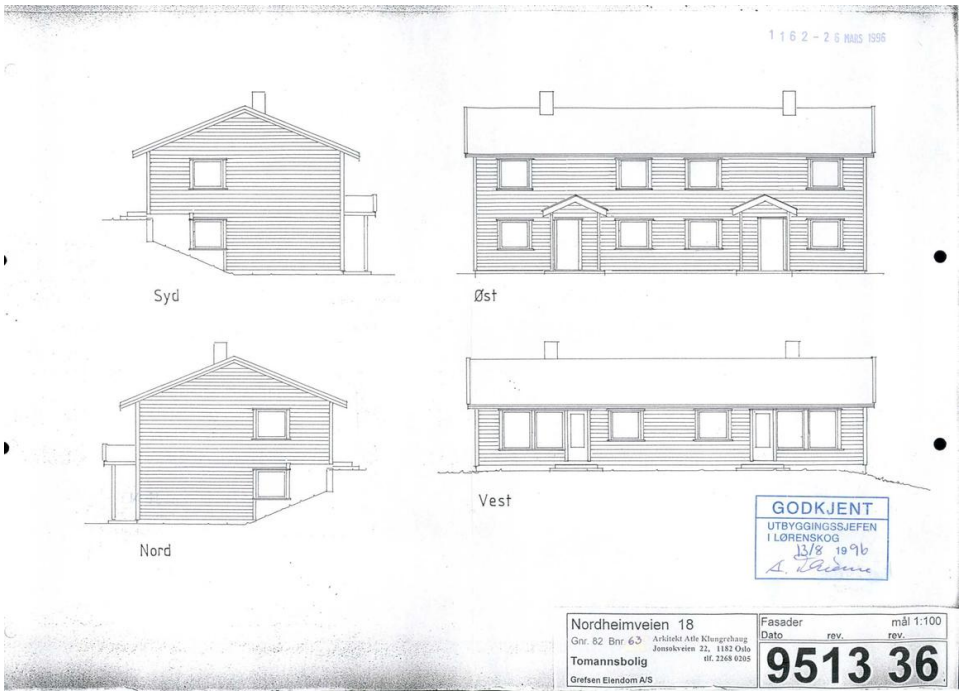
Kopi :
Brannstasjon
Avgiftskontoret
Renovasjonskontoret
Ligningskontoret
Teknisk sjef

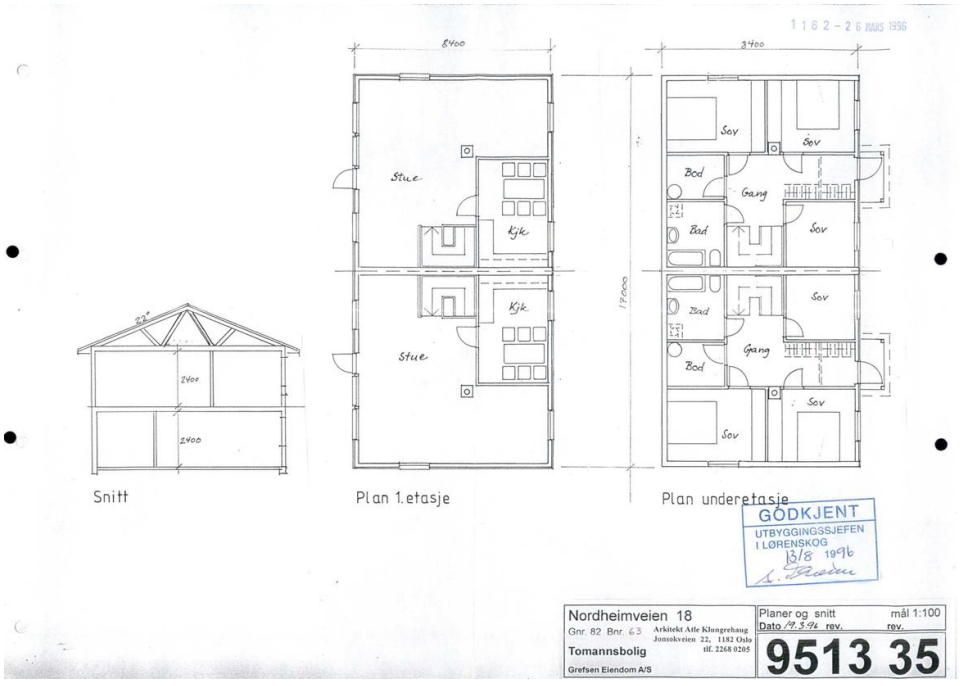
Leieareal : 120 m²

Antall pipeløp : 1

Adresse: Rådhuset 1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045




1162 - 26 MARS 1996
Syd
Øst
Nord
Vest
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
13/8 1996
Nordheimveien 18
Gnr. 82 Bnr. 63
Arkitekt Atle Klungrehaug
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf. 2268 0205
Tomannsbolig
Grefsen Eiendom A/S
Fasader
Dato rev. rev.
mål 1:100
9513 36


1162 - 26 MARS 1996
8400
3400
17000
Stue
Kjk
Stue
Kjk
Bad
Bad
Bod
Bod
Gang
Gang
Sov
Sov
Sov
Sov
Sov
Sov
2400
2400
Snitt
Plan 1.etasje
Plan underetasje
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
13/8 1996
Nordheimveien 18
Gnr. 82 Bnr. 63
Arkitekt Atle Klungrehaug
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf. 2268 0205
Tomannsbolig
Grefsen Eiendom A/S
Planer og snitt
Dato 19.3.96 rev. rev.
mål 1:100
9513 35



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 03.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Nordheimveien 18B, 1474 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	10 392,72 kr
Feiing	627,78 kr
Renovasjon	5 343,84 kr
Vann	6 660,00 kr
Sum	**23 024,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	180 Kbm	54,85 kr	1/1	0 %	9 873,00 kr	7 404,75 kr
Avløpsgebyr	180 Kbm	60,08 kr	1/1	0 %	10 813,50 kr	8 110,13 kr
Feie-Og Tilsynsgebyr	1 Stk/år	720,00 kr	1/1	0 %	720,00 kr	0,00 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	576,00 kr	1/1	0 %	576,00 kr	430,95 kr
Fastledd renovasjon	1 Stk/år	3 506,25 kr	1/1	0 %	3 506,25 kr	2 629,69 kr
240 L Renovasjon	1 Stk.	4 683,00 kr	1/2	0 %	2 341,50 kr	1 756,13 kr
				Sum	**27 830,25 kr**	**20 331,65 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Nordheimveien 18B

Nabolaget Norbyhagen/Bårlibakken - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kurland skole (1-7 kl.) 345 elever, 18 klasser	**23 min** 1.8 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	**6 min** 2.4 km
Hammer skole (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	**4 min** 2.1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	**5 min** 2.2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**22 min** 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**7 min** 3.4 km

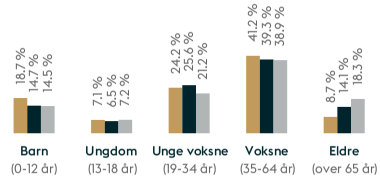
Offentlig transport

Glitnegården Linje 110	**3 min** 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**26 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 21.5 km
Oslo Gardermoen	**33 min**

Barnehager

Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (... 76 barn	**14 min** 0.9 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 4 (... 73 barn	**14 min** 1 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (... 60 barn	**15 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norbyhagen/Bårlibakken	1 802	888
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

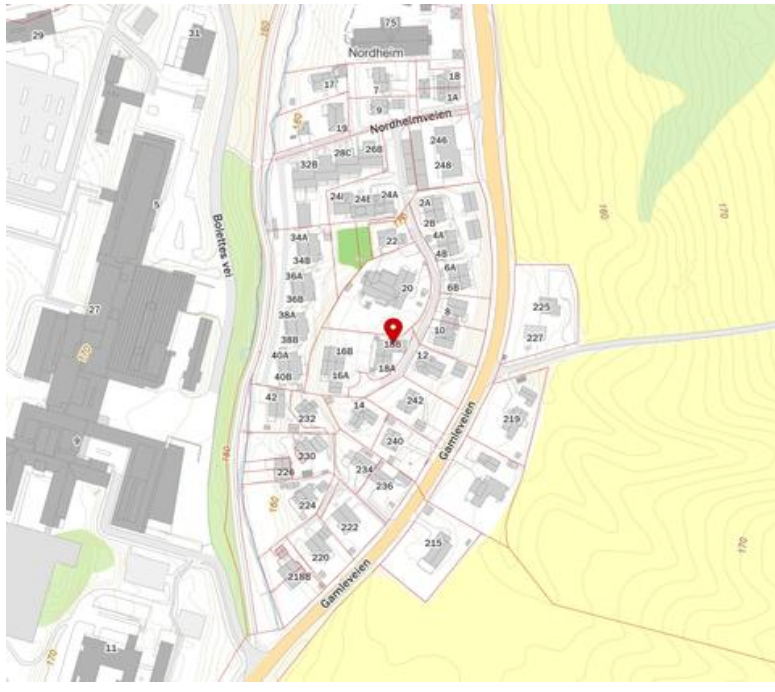
Sport

Lørenskoghallen - gymnastikksa...	7 min
Bredde vel - balløkke	15 min
Just Padel Fjellhamar	26 min
Fresh Fitness Strømmen	25 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 Oslo

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 er eksperter på områdene Grünerløkka, Gamle Oslo og sentrum, 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.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

412 61 260

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 64-0176/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordheimveien 18B 1474 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 82, bnr 66, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 82, bnr 12 (ideell andel 1/16) / Gnr 82, bnr 64 (ideell andel 1/46) / Gnr 82, bnr 67 (ideell andel 572/9152) i Lørenskog kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no