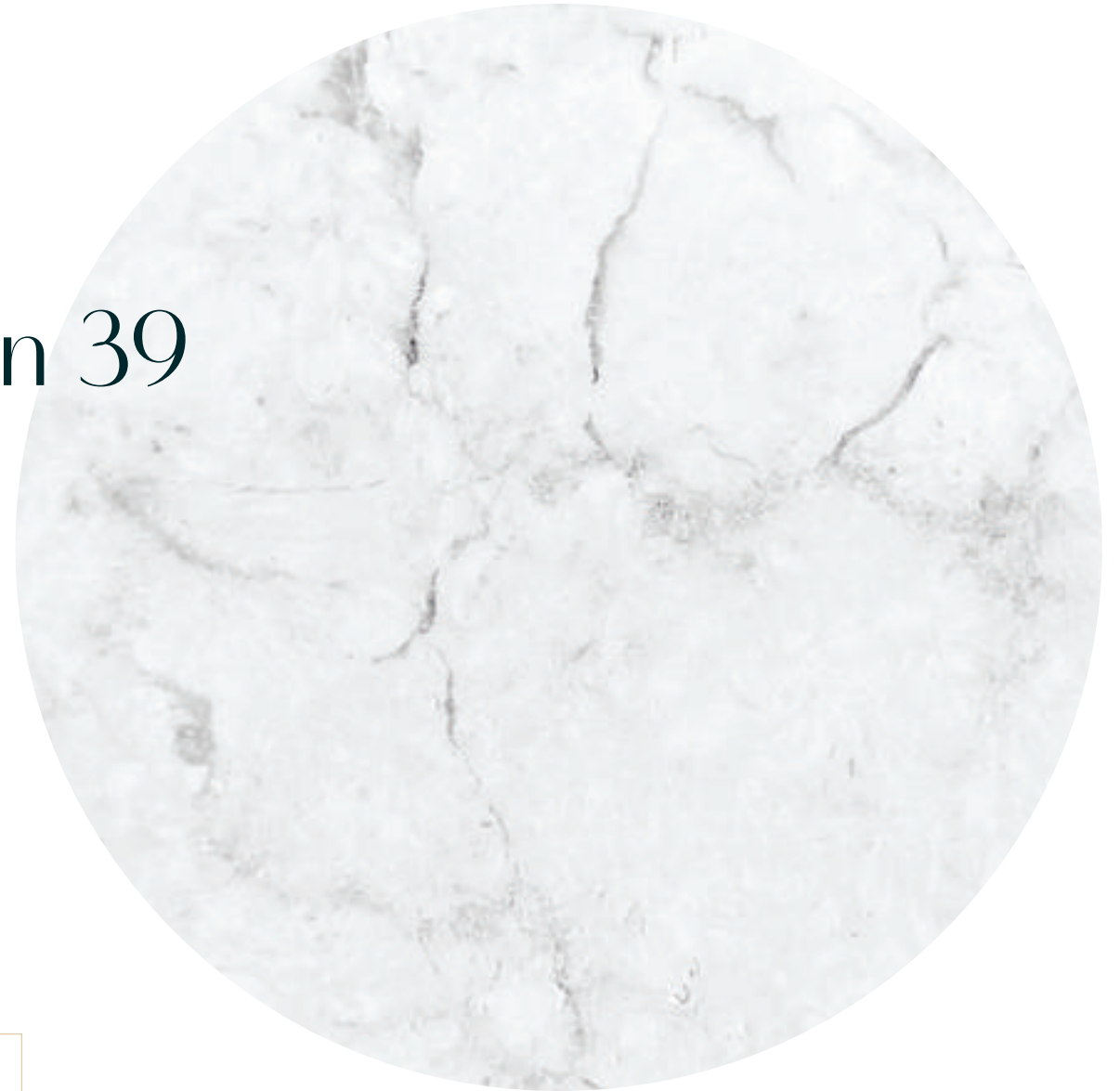


Forsetveien 39



Velkommen til

Forsetveien 39



Salgsoppgaven produsert 21. februar 2025

Fjellhamar v/ Strømmen stadion

Påkostet enebolig fra 2022 I Vinterhage I Sol til sen kveld I 2 stuer I 2 bad I Walk-in I Garasje I el-bil lader

Prisantydning	9 700 000,-
Omkostninger	243 850,-
Totalpris	9 943 850,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	171 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	2022
Megler	Elisabeth Hekne
Telefon	901 79 999
E-post	e.hekne@nordvikbolig.no
Megler 2	Miriam Al Maresse
Telefon	962 30 421
E-post	m.maresse@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Elisabeth Hekne har gleden av å presentere Forsetveien 39! Dette er en særdeles fin enebolig oppført i 2022 med en god planløsning. Boligen har 3 gode soverom, hvorav hovedsoverommet har walk-in garderobe, samt eget bad. Det er 2 stuer, åpen stue/kjøkkenløsning, 2 bad og separat toalett, integrert garasje og nydelige uteplasser med særdeles gode solforhold. Som en ekstra bonus er det en fantastisk vinterhage og stor terrasse.
- Svært barnevennlig nabolag innerst i blindvei, med gangavstand til barnehage, skoler og idrettsanlegg m.m
- Moderne enebolig på 171 m² BRA
- Oppført 2022
- Gar. m/ el-bil lader + 2 p.plasser på tomt og gjesteparkering.
- Uisolert vinterhage 12m²
- 2 bad + wc-rom
- 2 stuer
- Drømmekjøkken
- Varme i gulv i hele 1etg.
- Energiklasse B

Arealer og innhold

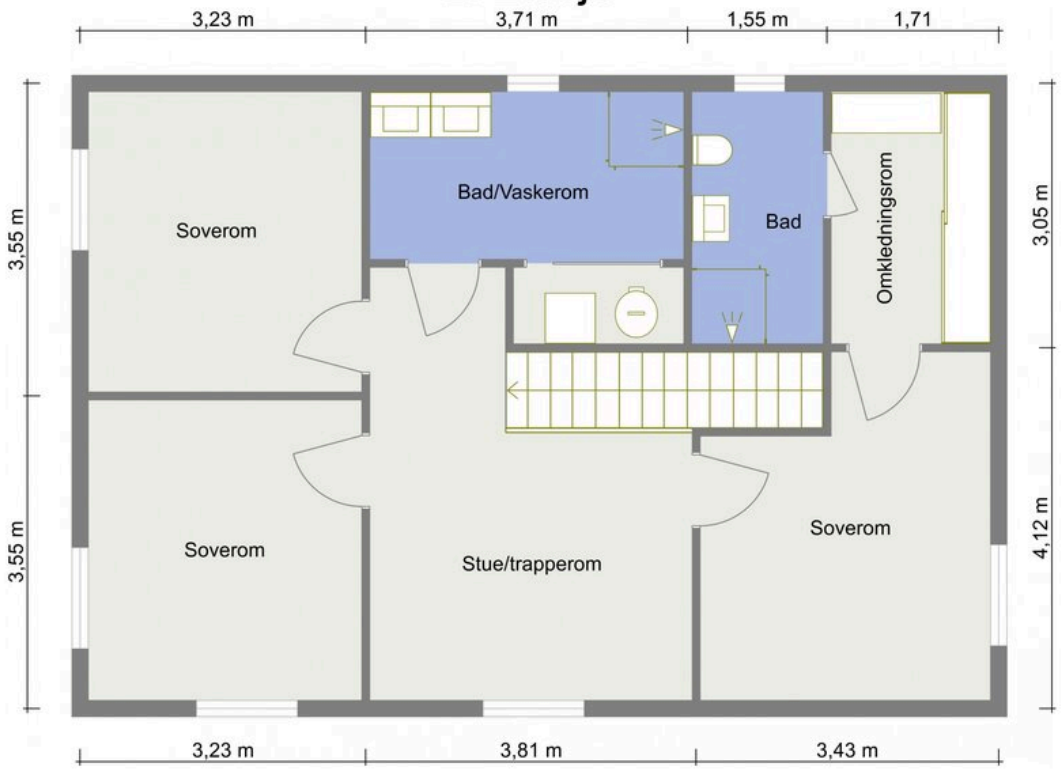
BRA-i:	135 kvm
BRA-e:	24 kvm
BRA-b:	12 kvm
Totalt BRA:	171 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Hall med trapp, stue/kjøkken, garderobe, toalettrom
BRA-e: 24 kvm. Garasje, bod
BRA-b: 12 kvm. Innglasset vinterhage
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue, 3 soverom, bad/vaskerom, bad, omkledningsrom
Total BRA: 77 kvm.

2. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen

Forklaring av bilde/rommet

1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet












































Gear4music


Gear4music


EVENTYR


DEN STORE FAKTABOKEN OM ALT
JUNIORLEKSIKON
Den kjempestore boka om byen

Informasjon

Forsetveien 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0026/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Forsetveien 39, 1467 STRØMMEN
Gnr 81, bnr 3, snr 3 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Elisabeth Flatøy
Cyril Sebastian Roxas McEvoy

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 943 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 963 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
2022

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 24 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Hall med trapp, stue/kjøkken, garderobe, toalettrom
BRA-e: 24 kvm. Garasje, bod
BRA-b: 12 kvm. Innglasset vinterhage
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue, 3 soverom, bad/vaskerom, bad, omkledningsrom
Total BRA: 77 kvm.

Solforhold

Sol fra morgen til kveld. Morgensol på inngangssiden av huset og kveldssol på hagesiden av huset.

Innhold

1. Etasje, p-rom 60m^2: Entré, stue/kjøkken, trapperom og separat wc.
s-rom 34m^2: Integrert garasje, vinterhage og bod.

2. etasje, p-rom 77m^2: Stue, 3 soverom, bad/vaskerom, bad og omkledningsrom/walk in closet.

Standard

Entré:
Boligen har et hyggelig og innbydende inngangsparti. Det er adkomst fra felles vei for sameiet, som er pent opparbeidet med asfaltert adkomst. Boligen har gruslagt innkjørsel.

Vel inne i boligen blir man møtt av en romslig entré. Selve entréen er praktisk innredet med skyvedørsgarderobe med speilfronter. De lysmalte overflatene sammen med de lekre flisene på gulvet gir et godt førsteinntrykk. På vinterstid er det ekstra behagelig at det er lagt varmekabler.

Stue:
I det du går inn i stuen legger du merke til de store vindusflatene som slipper inn masse dagslys. Dette gir stuen en luftig atmosfære som skaper trivsel sammen med de delikate fargene. På gulvene er det lagt parkett, og alle vegger er malt i en delikat beigetone. Taket er hvitmalt og det er downlights.

Stuen møblerer praktisk talt seg selv. Rommet har en fin størrelse og med denne gode planløsningen har man flere muligheter med plassering av møbler. Her er det god plass til alt fra sofa, sofabord, spisestue til gode hylleløsninger. Fra stuen er det utgang til vinterhagen og terrassen som blir en perfekt forlengelse av stuen.

Kjøkken:
På kjøkkenet er det lagt vekt på at det skal være estetisk pent å se på, samtidig at det ikke skal gå på bekostning av det praktiske. Kjøkkenet har rikelig med både skap og benkeplass og det er kort vei mellom arbeidsstasjonene. Innredningen er moderne og har glatte fronter i sort, med håndtak i en lekker rust/kobbertone. Benkeplaten er av kompaktlaminat.

Med handelen følger også alle hvitevarene med, både kjøleskap, komfyr, platetopp med integrert ventilator og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også smarte sikkerhetsløsninger som komfyrvakt.

Bad:
Boligen har 2 baderom i 2. etasje og et separat toalett i 1. etasje. Det ene badet i 2. etasje ligger i tilknytning til hovedsoverommet. Badet er utført med beige vegg og gulvfliser, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er servantskap med underliggende skuffeseksjoner.

Det andre badet er kombinert bad og vaskerom. Badet er romslig med smarte løsninger. Det er montert servant med ett-greps servantbatteri som er nedfelt i den store benkeplaten med underliggende benkeskap. I servantskapet er det god plass til oppbevaring av det man stort sett trenger i en travel hverdag. Skjult bad

to skyvedører finner man vaskesøyle med uttak for både vaskemaskin og tørketrommel. Her står også varmtvannsbereder. I det ene hjørnet er det veggmonterte svingbare dusjvegger av herdet glass som kan skyves helt inn og gir dermed ellers god plass på badet. Varmekablene i gulvet er spesielt behagelig på de kjølige morgener, og gir baderommet en lun og behagelig temperatur.

I 1. etasje et wc-rom med flislagte gulv med varmekabler, vegghengt toalett og servant.

Soverom og garderobe:
Boligen har tre romslige soverom, hvorav alle ligger i 2. etasje. Alle soverommene har god plass til dobbeltseng og evt. skrivepult. Hovedsoverommet har i tillegg tilgang til walk-in-closet og bad. På det ene rommet er det skyvedørsgarderobe. Alle soverommene har 1-stavs parkett på gulvene, lysmalte vegger og hvit himling.

Tilleggsinformasjon:
Nåværende eier har reklamert til utbygger vedrørende knirk i gulver.

Parkering

Parkering i integrert garasje, samt plass til to biler på tomt. I garasjen er det installert elbillader (Tesla wall charger, 32A kurs).

I tillegg er det gjesteparkering i sameiet.

Modernisering og påkostninger

I forbindelse med kjøpet av eneboligen som prosjekt ble det tatt enkelte tilvalg utover standard leveranse fra utbygger. Følgende er tilvalg:
- Kjøkken.
- Trapp.
- Gulv.
- Fliser.
- Dusjdører.
- Maling/farge på veggene.
- Vinterhage.
- Opparbeidede uteområder.
- Oppgraderte innerdører
- Peis
- Skyvedørsgarderobe (gang, soverom og bad)

Sammendrag selgers egenerklæring

6.Tidligere eier bygde på uisolert vinterhage
14. Ikke alle trykknapp låsene for glassdørene fester seg i låsen. En av holde-festene på solskjermingen til vinterhagen er knekt.
16. Knirk i gulv
19. Kontrollpanel for ventilasjonsanlegget blinker. Vet ikke hvorfor. alarmen for vannlekkasje har feilaktig gått et par ganger når vi har bodd her. Vi valgte å slå den av for å unngå at alarmen gikk midt på natten. Vi har ikke kontaktet leverandøren for å fikse dette.
20. Ikke benyttet seg av el.bil laderen, forrige eier benyttet den. En skrue har falt av på skyvedørene i garderoben i inngangspartiet. Skyvedøren lar seg derfor ikke åpne helt opp.
32. Noen steder på gressplenen på baksiden absorberer vann dårligere enn resten.

Bygningssakkyndig
Øyvind Nåmo Rønning

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

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke er forsvarlig stige til tak. Tekking er vurdert ut fra alder.
Nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Etablert takstoler med valmet takform. Lufting er etablert over tak ve en observasjon ute ved takutstikk (raft).
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Garasjedør typen leddport med el, portåpner.
To-fløyet terrassedør med 3-lags isolasjonsglass.
Malt glatt bod dør.

Etablert vinterhage med glass og stålprofiler. Støpt dekke mot grunnforhold med varmekabel og belagt med fliser. Øvrig er det etablert treterrasse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinterhage
Noe bom under flis.
- Overflater
Noe knirk i gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen TG3

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Fastmontert støvsuger i 2 etg. og hvitevarer på bad medfølger ikke.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varme i gulv i hele 1 etg, alle bad og wc-rom. Peisovn i stuen. Tilrettelagt for varme i gulv i vinterhagen. Elektrisk oppvarming og vedfyring.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skapet er plassert i gang.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 15000 kWh per år. Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Ingen felleskostnader. Privat avtale om brøyting.

Kommunale avgifter

Kr 34 862,-pr. 2024

Eiendommen har vannmåler

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5831,- pr år.
- Altibox avtale, kostnad ikke oppgitt.
- Snømåking kr 6000 årlig for nr 39. Avtale revurderes mellom husene hvert år.

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

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten kommer til å beregne formuesverdien med utgangspunkt i boligverdien. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 330 kvm (Eiertomt)
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2022. Bygningen har ringmur i isolerte elementer. Støpt dekke mot grunnforhold. Delvis flat tomt.

Det er opprettet et sameie bestående av 4 seksjoner, hvorav innkjøringen og 2 stk. p-plasser er fellesareal for disse seksjonene. At deler av tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene eller seksjoneringen. Tomtearealet som er oppgitt gjelder arealet som er eksklusivt for denne seksjonen.

Store deler av uteområdet er registrert som tilleggsdel til denne seksjonen, hvor de har en eksklusiv bruksrett til dette arealet. Se vedlagte seksjonering i salgsoppgaven.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Fjellhamar like ved Strømmen Stadion. Her bor du tett på gode servicetilbud, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon, mens det samtidig er nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Det er gangavstand til Strømmen storsenter, Fjellhamar sentrum og A-hus.

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

I området ved Lørenskog stasjon ligger verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, 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!

Dagligvarehandelen kan bl.a. gjøres på Kiwi eller Coop Mega. På Strømmen finner du også Meny, Rema 1000, Coop Extra og søndagsåpen Joker. Det er gangavstand til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro, Triaden storsenter og Lillestrøm sentrum.

Området har et meget godt kollektivtilbud. Bussholdeplassen Bårlibakken ligger ca. 300 meter fra leiligheten, og bussholdeplassen Vittenberg ligger ca. 600 meter fra leiligheten. Førstnevnte med hyppige ekspressavganger mot Oslo sentrum. Med bil fra området tar det ca. 2 min til Strømmen, 5 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Lørenskog videregående skole, og det finnes også flere andre videregående skoler i nærliggende områder. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.09.2022.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et uregulert område. Nærliggende områder er regulert til anlegg for lek iht. eldre reguleringsplan for del av Fjellstad, samt friområde, boligområde, parkering, institusjon, annen veggrunn mm.

Iht. kommuneplanen ligger boligen i et område som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til tjenesteyting- nåværende, grønnstruktur - nåværende og boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplan og kommuneplan finnes på Lørenskog kommune sine nettsider: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient. Konferer gjerne med megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3029/81/3/3:
20.05.1976 - Dokumentnr: 3077 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Lørenskog E-verk til nettstasjon
Overført fra: Knr:3029 Gnr:81 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
- Erklæring hvor eier av 81/3 gir Lørenskog El.verk tillatelse til å sette opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

03.10.1986 - Dokumentnr: 9688 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Nordre parsell
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3029 Gnr:81 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
- Erklæring hvor eier av 81/3 erklærer som vilkår for godkjenning av delesøknad datert 11.08.1986 at nordre parsell skal ha rett til adkomst i 6 m bredde over søndre parsell langs dennes syøstre grense.

06.08.1990 - Dokumentnr: 8818 - Bestemmelse om bebyggelse
Eier av d.e. forplikter seg til ikke å bygge nærm. gnr.81
bnr.162 enn 8 m.M.v.
Overført fra: Knr:3029 Gnr:81 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
- Erklæring hvor 81/3 forplikter seg til ikke å bebygge sin eiendom nærmere den ifølge byggesøknad av 26.06.90 godkjente bebyggelse på naboeiendommen 81/162, enn 8 meter.

24.08.1990 - Dokumentnr: 9921 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:81 Bnr:162
Bestemmelse om adkomstrett fram til Forsethv.
Overføres senere eiere. Kan ikke avlyses uten samtykke fra
Lørenskog kommune.
Overført fra: Knr:3029 Gnr:81 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
- Erklæring hvor 81/3 erklærer som betingelse for den godkjente byggesøknad av 26.06.90 på naboeiendommen 81/162, at denne skal ha rett til adkomst over 81/3.

06.05.2021 - Dokumentnr: 536422 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:81 Bnr:184
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3029 Gnr:81 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
- 81/3 gir 81/184 rett til gang- og sykkelvei over 81/3. Erklæringen følger vedlagt i salgsoppgaven.

21.09.2021 - Dokumentnr: 1169170 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/4
- Det er 4 seksjoner, hvor hver av seksjonene har eksklusivt uteareal. Det er ingen tilleggsareal bygning. For denne delen gjelder det eksklusive arealet uteområdet inkl. 1 stk. p-plass. Seksjoneringen følger vedlagt.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 132 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2025

Ansvarlig megler

Elisabeth Hekne, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90179999

Megler

Miriam Al Maresse, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 96230421

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Forsetveien 39

Tilstandsrapport

Enebolig
Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 81, bnr. 3, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 21.02.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 18925-1392 Referansenummer: WS5307

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS Vår ref: Elisabeth Flatøy

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.

Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen har gode lysforhold med utgang stue og bod til vinterhage på ca 12 m² og terrasseplatting. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med noe bruksslitasje. Det er parkering i integrert garasje i 1 etasje.

Enebolig er bygget 2022 og bygget etter forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke er forsvarlig stige til tak. Tekking er vurdert ut fra alder. Nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Etablert takstoler med valmet takform. Lufting er etablert over tak ve en observasjon ute ved takutstikk (raft).
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Garasjedør typen leddport med el, portåpner.
To-fløyet terrassedør med 3-lags isolasjonsglass.
Malt glatt bod dør.
Etablert vinterhage med glass og stålprofiler. Støpt dekke mot grunnforhold med varmekabel og belagt med fliser. Øvrig er det etablert treterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av støpt betongdekke mot grunnforhold og trebjelkelag i etasjeskille mellom 1 og 2 etasje.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via ferdigattest.
Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.
Boligen har malt tretrapp. Glass i rekkverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører eller lignende.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med dobbel heldekkende servant og veggmontert toalett. Innfeltbare dusjvegger i herdet glass og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører. Speil med belysning.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt. med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm, samt oppbrett med synlig membran ved dørterskel.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har veggmontert toalett. Innfeltbare dusjvegger med herdet glass. Servant med underskap. Speil med belysning.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

KJØKKEN Gå til side

Drømmekjøkkenet innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompaktlaminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt integrert kjøleskap. Kompositt oppvaskkum. Avtrekksvifte er integrert i induksjonstopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett. Servant med underskap og speil. Malte vegger og fliser på gulv med varmekabel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Elektrisk oppvarming og vedfyring. Varmekabler under flislagte flater.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2022.
Bygningen har ringmur i isolerte elementer. Støpt dekke mot grunnforhold.
Delvis flat tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2022. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

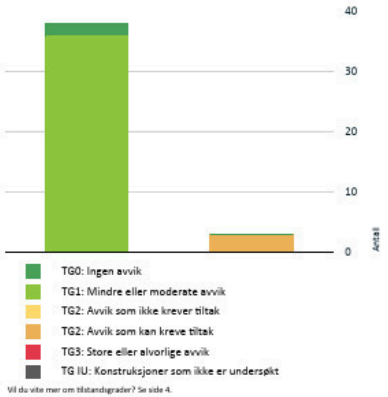
Enebolig

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

Det er påbygget vinterhage.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsatte prisestimater er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Tilbygget vinterhage ved egeninnsats, typen byggesett.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke er forsvarlig stige til tak. Tekking er vurdert ut fra alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Etablert takstoler med valmet takform. Lufting er etablert over tak ved en observasjon ute ved takutstikk (raft).

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Garasjedør typen leddport med el.portåpner.

TG 2 Dører - 3

Malt glatt boddør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe svanк på dørblad eller skjevhet i karm til bod dør. Dette gjelder kun bod døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere karm eller skifte dørblad.

TG 1 Dører - 2

Tofløyet terrassedør med 3-lags isolasjonsglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert uisolert vinterhage med glass og stålprofiler. Støpt dekke mot grunnforhold med varmekabel og belagt med fliser. Øvrig er det etablert treterrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe bomlyd under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det var ingen tegn til at flisene var løse befaringsdagen. Årsak til bomlyd er noe usikkert. Hvis fuger rundt flisene løsner er dette tegn på at flisene har løsnet fra underlaget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må kappes mot vegger der denne ligger for trangt, kan være ett tiltak som kan fungere, slik at det ikke knirker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betongdekke mot grunnforhold og trebjelkelag i etasjeskille mellom 1 og 2 etasje.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Glass i rekkverk.

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

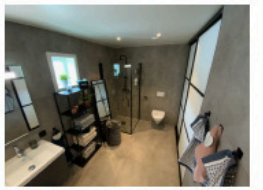
Innvendig har boligen malte fyllingsdører eller lignende.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbel heldekkende servant og veggmontert toalett. Innfeltbare dusjvegger i herdet glass og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører. Speil med belysning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm, samt oppbrett med synlig membran ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett. Innfeltbare dusjvegger med herdet glass. Servant med underskap. Speil med belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Drømmekjøkkenet innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompaktlaminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt integrert kjøleskap. Kompositt oppvaskkum.

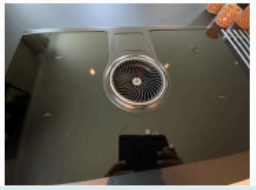


1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte er integrert i induksjonstopp.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett. Servant med underskap og speil. Malte vegger og fliser på gulv med varmekabel.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Varmekabler under flislagte flater.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2022.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i isolerte elementer. Støpt dekke mot grunnforhold.

TG 0 Terrengforhold

Delvis flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2022. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

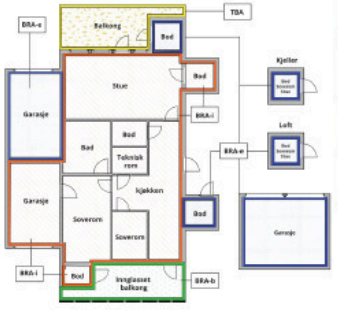
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	58	24	12	94	15
2. Etasje	77			77	
SUM	**135**	**24**	**12**		**15**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall med trapp, Stue/kjøkken, Trapperom, Toalettrom	Garasje, Bod	Innglasset vinterhage
2. Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Omkledningsrom, Bad/vaskerom, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er påbygget vinterhage.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Tilbygget vinterhage ved egeninnsats

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	34

Kommentar

Enebolig

Garasje og bod er benevnt som S-rom. Innglasset terrasse/vinterhage på 12 m2 er ikke godkjent som rom for varig opphold - kan betraktes kun som en tilleggsdel. Innglasset balkong/terrasse er å betrakte som S-rom iht. NTFs pressemelding av 19.10.11.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3029 LØRENSKOG	81	3		3	330.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Forsetveien 39

Hjemmelshaver

Cyril Sebastian Roxas Mcevoy og Elisabeth Flatøy

Kommentar

Det er opprettet sameie for å ivareta felles innkjørsel og vei. Gjelder primært snøbrøyting som per nå utføres av Vaktmesterkompaniet.

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat felles stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	26755937	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.08.2023	
2	08.08.2023	
3	08.08.2023	
4	09.08.2023	
5	09.08.2023	
6	09.08.2023	
7	21.02.2025	
8	14.03.2025	
9	14.03.2025	

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Forsetveien 39, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 81 - Bnr 3
3029 LØRENSKOG

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/W55307

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mcevoy, Cyril Sebastian R	9578-5999-4-2698111	2025-03-19 07:18:56
Flatøy, Elisabeth	9578-5993-4-2314014	2025-03-17 12:10:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
60-0026/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Forsetveien 39, 1467 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Cyril Sebastian Roxas McEvoy, Elisabeth Flatøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 31608661
Forsikret i: DNB / Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier bygde utestue.

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

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

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier flatet ut hagen for å få den rett.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Ikke alle trykknapp låsene for glassdørene fester seg i låsen. En av holde-festene på solskjemingen til vinterhagen er knekt.

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

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

Beskriv: Knirking i gulv.

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

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

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

Beskriv: Kontrollpanelet for ventilasjonsanlegget blinker. Vi vet ikke hvorfor. Alarmen for vannlekkasje har feilaktig gått et par ganger når vi har bodd her. Vi valgte å slå den av, for å unngå at alarmen gikk midt på natten. Vi har ikke kontaktet leverandøren for å fikse det.

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

Beskriv: Vi har ikke elektrisk bil, og kan derfor ikke bekrefte at Tesla laderen som står i garasjen fungerer som den skal, men vi tror tidligere eier benyttet seg av den. Skruen på høyre hengefeste på skyvedørene i garderoben i inngangspartiet har falt av og hengerfeste er derfor noe løst og må festes på nytt. Skyvedøren lar seg derfor ikke åpne helt opp.

Offentlige og private forhold

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

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, Befaringsdato: 21.02.2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilsatandsrapporten, Befaringsdato: 21.02.2025 Sum areal: BRA: 171 m2 BRA-i: 135 m2

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen steder på gressplenen på baksiden absorberer vann dårligere enn resten.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0026/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Flatøy, Elisabeth	**2025-03-17**	**Mcevoy, Cyril Sebastian R**	**2025-03-19**

Identifikasjon

bankID Flatøy, Elisabeth

Identifikasjon

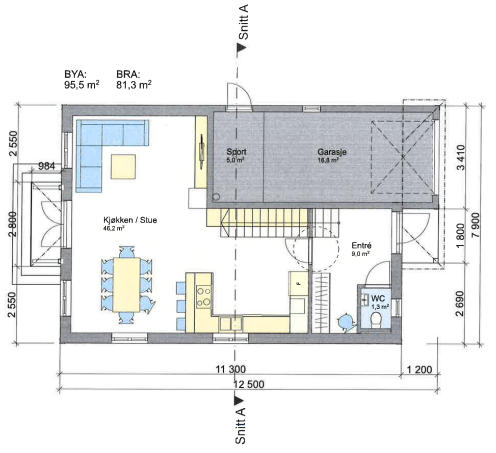
bankID Mcevoy, Cyril Sebastian R

SIGNICAT

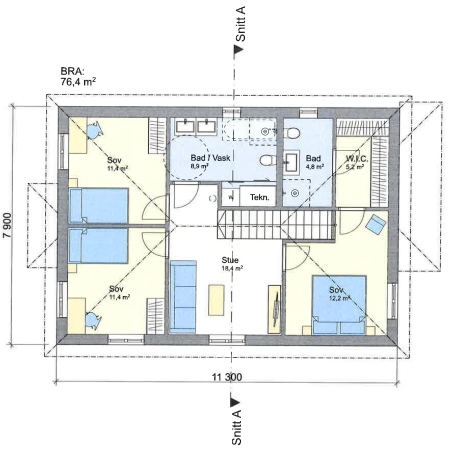
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Hus 3

E3 - 1 AV 4



1:100 1. Etasje



1:100 2. Etasje

6 Nye Eneboliger

Gamleveien 264

81/3

Lørenskog kommune

prosjektnr.:
20039

Vedleggsnr.:
E-01.3
Tegning:
A20-03
Planer
Hus 3

Fase:
Byggemelding

Målestokk i A3:
1:100

Tiltakshaver:
Team Bygg og Eiendom AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Dato:
13.10.2020

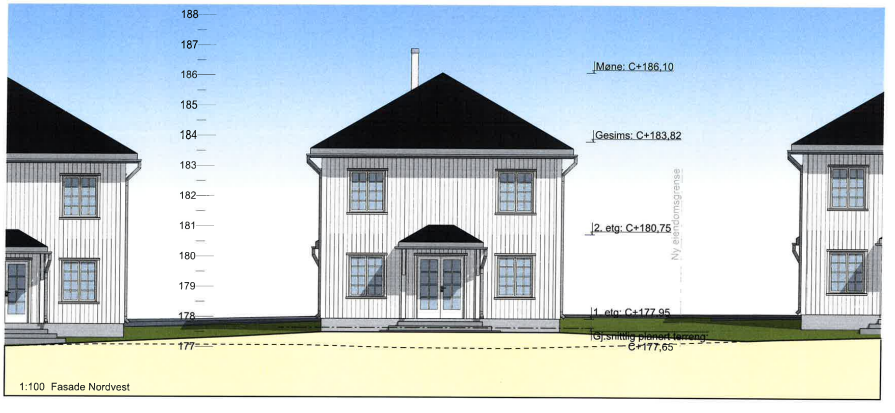
Rev.	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

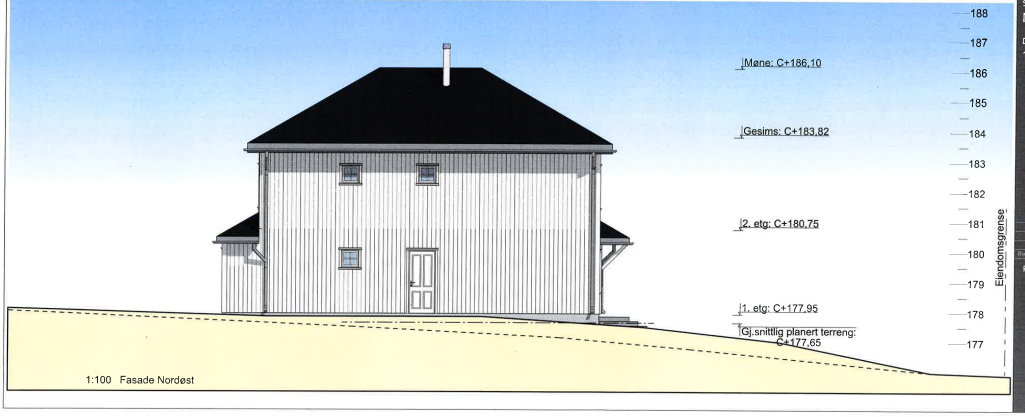
Norsk Bygningsrådgivning AS
Teieteliet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

NORSK BYGNINGS– RÅDGIVNING

E3 - 2 AV 4



1:100 Fasade Nordvest



1:100 Fasade Nordøst

6 Nye Eneboliger

Gamleveien 264

81/3

Lørenskog kommune

prosjektnr.:
20039

Vedleggsnr.:
E-03.5
Tegning:
A40-05
Fasade Nordvest og Nordøst
Hus 3

Fase:
Byggemelding

Målestokk i A3:
1:100

Tiltakshaver:
Team Bygg og Eiendom AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Dato:
13.10.2020

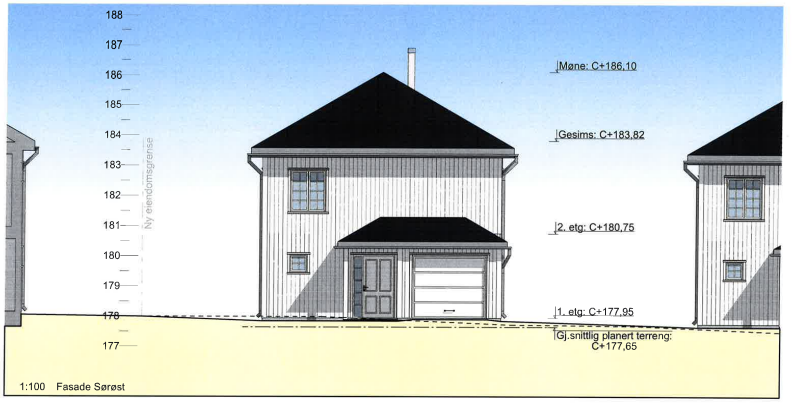
Rev.	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

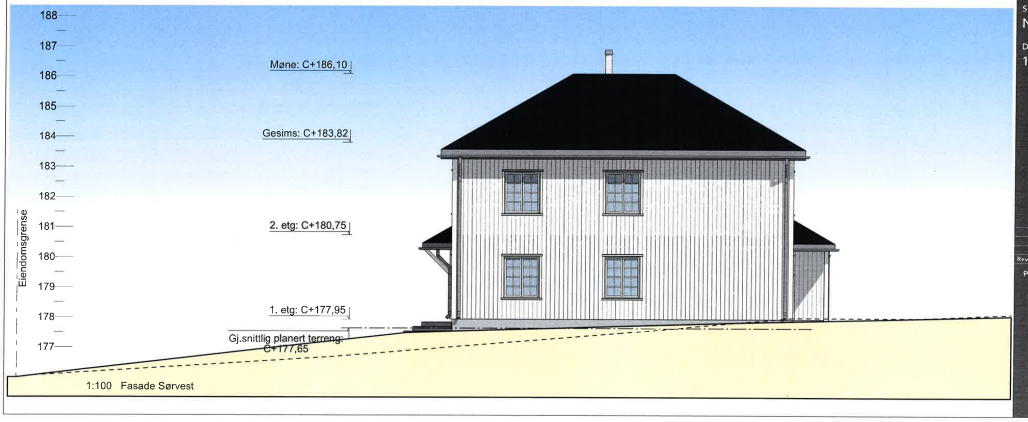
Norsk Bygningsrådgivning AS
Teieteliet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

NORSK BYGNINGS– RÅDGIVNING

E3- 3 AV 4



1:100 Fasade Sørøst



1:100 Fasade Sørvest

6 Nye Eneboliger

Gamleveien 264

81/3

Lørenskog kommune

prosjektnr.:
20039

Vedleggsnr.:
E-03.6

Tegning:
A40-06

Fasade Sørøst og Sørvest
Hus 3

Fase:
Byggemelding

Målestokk i A3:
1:100

Tiltakshaver:
Team Bygg og Eiendom AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Dato:
13.10.2020

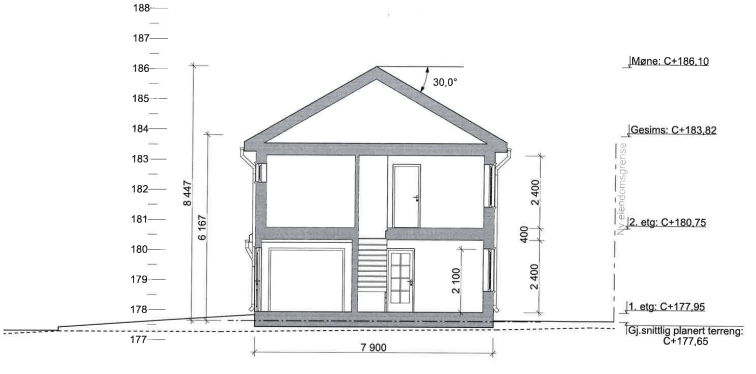
Rev.	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teieteliet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

NORSK BYGNINGS– RÅDGIVNING

E3- 4 AV 4



1:100 Snitt A

6 Nye Eneboliger

Gamleveien 264

81/3

Lørenskog kommune

prosjektnr.:
20039

Vedleggsnr.:
E-02.3

Tegning:
A30-03

Snitt A
Hus 3

Fase:
Byggemelding

Målestokk i A3:
1:100

Tiltakshaver:
Team Bygg og Eiendom AS

Søker:
Norsk Bygningsrådgivning AS

Dato:
13.10.2020

Rev.	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teieteliet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

NORSK BYGNINGS– RÅDGIVNING

Lørenskog kommune

Jarle Martinsen
Forsetveien 39
1472 FJELLHAMAR

Vår referanse	Saksbehandler / telefon	Dato
23/4813-2	Byggesaksavdelingen / 67 93 42 50	05.07.2023

Mottatt melding om tiltak unntatt søknadsplikt
Forsetveien 39 - gnr 81 bnr 3

Lørenskog kommune viser til melding om tiltak som ikke er søknadspliktig. Du melder om at du har fjernet tak over terrassedør med mål på 2,2 m x 1,2 m, og satt opp et tilbygg i form av en uisolert vinterhage med mål på 4,3 m x 3 m og BYA på 12,4 m².

Unntaket fra søknadsplikt er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-5.
Vi har registrert meldingen.

Du har selv ansvar for at byggverket er i samsvar med regelverket
Unntaket fra søknadsplikten innebærer at du selv har ansvar for å undersøke om byggverket er i samsvar med arealplaner, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og annet lovverk.

Den kommunale bygningsmyndigheten har derfor ikke vurdert om bygget er oppført i samsvar med regelverket.

Kommunens kart
Bygningen/tilbygget vil etter hvert vises på kommunens kart. Kartene oppdateres for å vise terreng og bygninger slik de er. Dette betyr ikke at byggverket er vurdert eller kontrollert ut fra regelverket.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
Uisolert vinterhage
Takutstikk

Lørenskog kommune

Team Bygg og Eiendom AS
Trondheimsveien 62
2019 SKEDSMOKORSET

Roger Karlsen

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Petter Christensen / 907 40 897	20/8492- 31		19.09.2022

Ferdigattest - Hus 1-4

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Forsetveien 31 og 33, 39 og 41	81/3//	
Ansvarlig søker Team Bygg og Eiendom AS Trondheimsveien 62 2019 SKEDSMOKORSET	**Tiltakshaver** Tba Prosjekt AS Trondheimsveien 62 2019 SKEDSMOKORSET	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 02.09.2022.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić, for:
Na Stephansen
avdelingsleder

Petter Christensen
saksbehandler

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

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

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
22/76562

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Tba Prosjekt AS Trondheimsveien 62 2019 SKEDSMOKORSET

Forsetveien 39

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	21 min 1.6 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	5 min 3.1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	4 min 2.9 km
Hammer skole (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	5 min 2.8 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	7 min 5.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.5 km

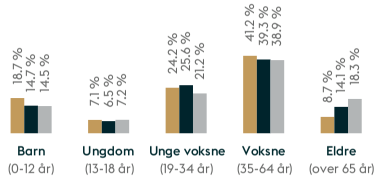
Offentlig transport

Bårlibakken Linje 300	5 min 0.4 km
Strømmen stasjon Linje L1	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Bårliskogen barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 0.4 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.7 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	16 min 1.2 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

Strømmen Stadion	11 min
Løkkeveien ballfelt	14 min
Fresh Fitness Strømmen	14 min
Just Padel Fjellhamar	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

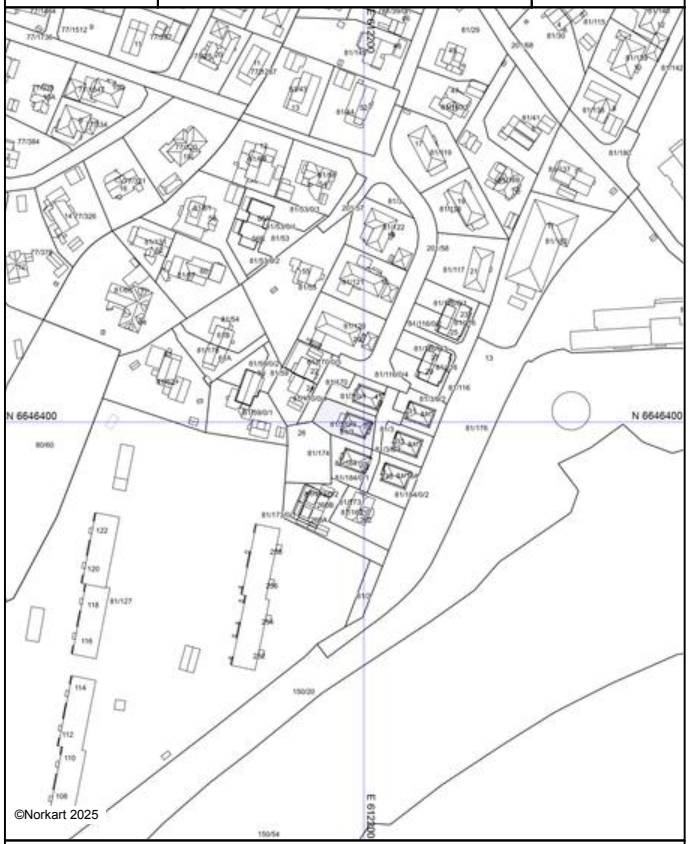
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 81/3/0/3
Adresse: Forsetveien 39
Utskriftsdato: 03.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/3/0/3
Adresse: Forsetveien 39
Utskriftsdato: 03.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008
- Institusjon
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Reguleringes- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 81/3/0/3
Adresse: Forsetveien 39
Dato: 03.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 03.02.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Forsetveien 39, 1467 STRØMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0121436100	582	31.12.2024	Stipulert forbruk	261

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 03.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Forsetveien 39, 1467 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	14 756,70 kr
Feiing	577,58 kr
Renovasjon	6 238,02 kr
Vann	13 290,14 kr
Sum	**34 862,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	553,00 kr	1/1	0 %	553,00 kr	0,00 kr
140 L Renovasjon	1 Stk/år	2 948,40 kr	1/1	0 %	2 948,40 kr	0,00 kr
Fastledd renovasjon	1 Stk/år	3 482,50 kr	1/1	0 %	3 482,50 kr	0,00 kr
Vann Etter Måler	261 Kbm.	54,85 kr	1/1	0 %	14 315,85 kr	0,00 kr
Avløp Etter Måler	261 Kbm.	60,08 kr	1/1	0 %	15 679,58 kr	0,00 kr
Målerleie	1 Stk/år	382,00 kr	1/1	0 %	382,00 kr	0,00 kr
Manglende måleravl.	1 Stk.	521,50 kr	1/1	0 %	521,50 kr	0,00 kr
A-Konto Vann	213 Kbm.	50,76 kr	1/1	0 %	10 812,41 kr	0,00 kr
A-Konto Avløp	213 Kbm.	61,02 kr	1/1	0 %	12 998,33 kr	0,00 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	-212 Kbm.	54,85 kr	1/1	0 %	-11 628,20 kr	0,00 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	-212 Kbm.	60,08 kr	1/1	0 %	-12 735,90 kr	0,00 kr
				Sum	**37 329,47 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn 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.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Lørenskog	3222	81	3	0	3

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 330,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

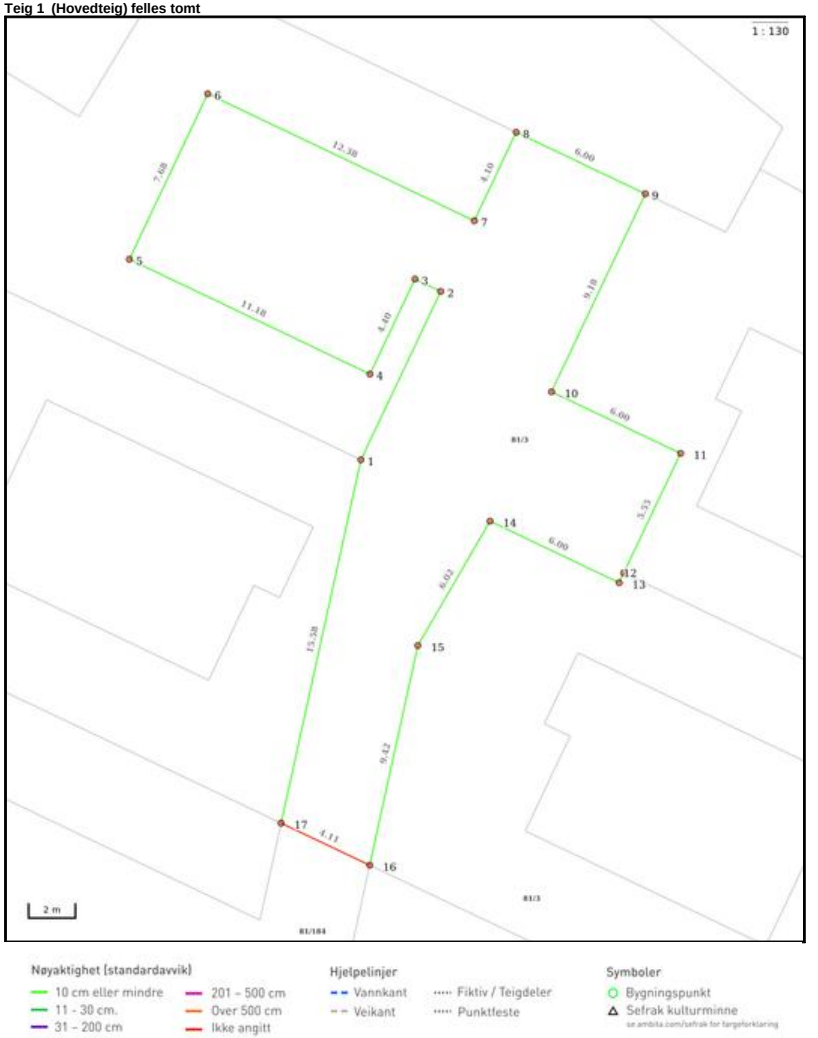
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 402,57	612 205,90	15,58m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 387,12	612 203,94	20,73m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 394,27	612 184,48	10,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 646 400,17	612 175,81	12,75m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 646 411,53	612 181,60	25,89m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 399,59	612 204,16	3,28m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 646 396,52	612 203,02	1,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 646 396,93	612 201,90	4,40m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 646 392,80	612 200,37	11,18m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 646 396,67	612 189,88	7,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 646 403,88	612 192,54	12,38m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

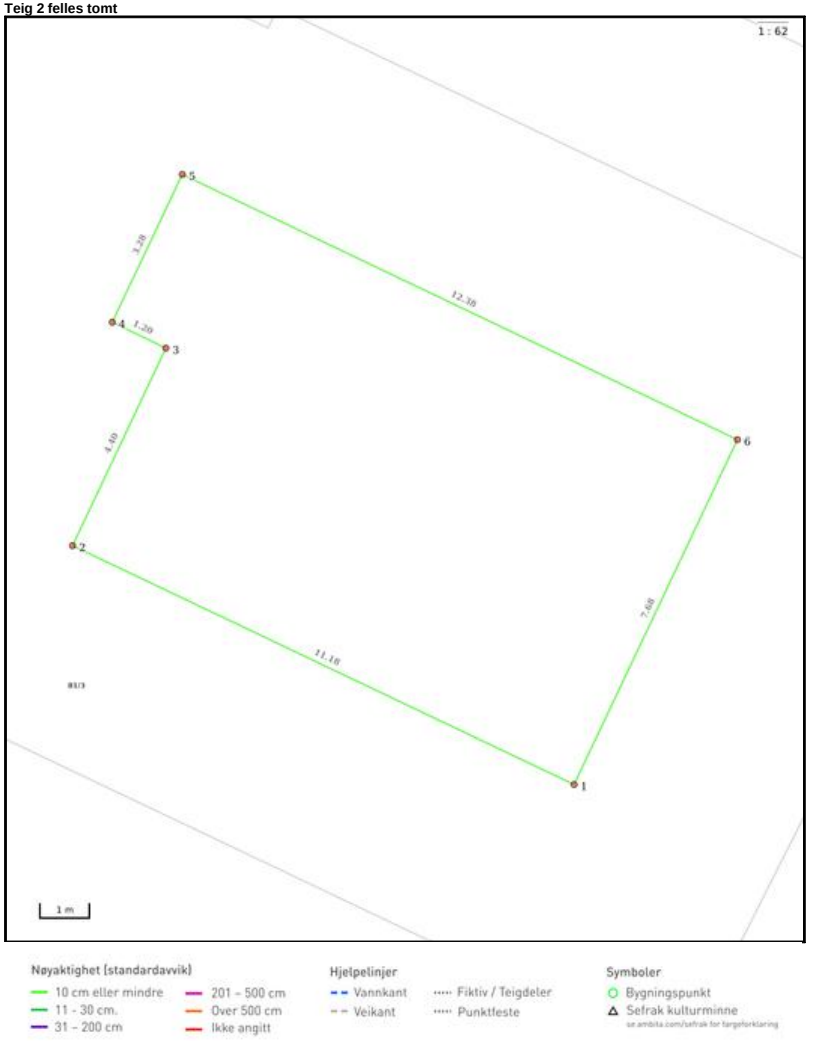
Areal: 284,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 402,57	612 205,90	7,80m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 409,89	612 208,59	1,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 646 410,31	612 207,47	4,40m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 646 406,18	612 205,95	11,18m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 646 410,05	612 195,46	7,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 646 417,25	612 198,11	12,38m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 646 412,97	612 209,73	4,10m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 646 416,82	612 211,15	6,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 414,74	612 216,78	9,18m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 406,13	612 213,60	6,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 404,05	612 219,23	5,55m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 646 398,85	612 217,31	0,45m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 646 398,42	612 217,15	6,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 646 400,50	612 211,53	6,02m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 646 395,04	612 208,98	9,42m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 646 385,70	612 207,80	4,11m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 646 387,12	612 203,94	15,58m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

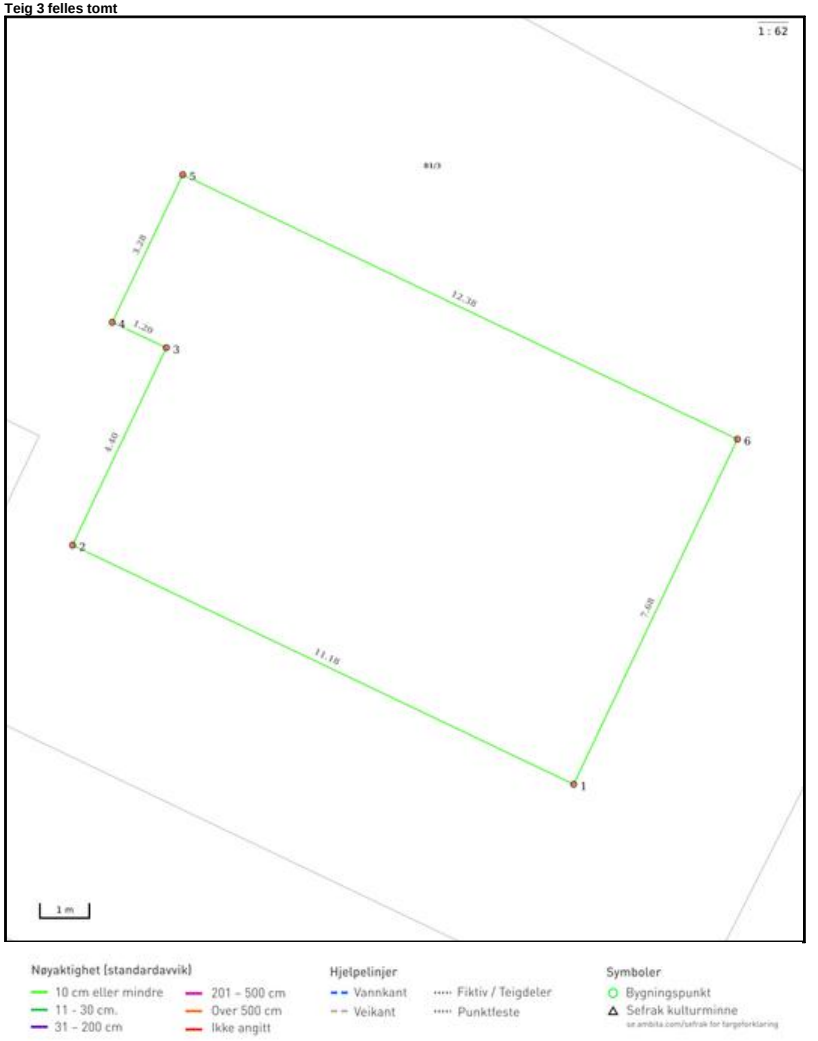
Areal: 89,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 383,85	612 224,66	11,18m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 646 387,72	612 214,17	4,40m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 646 391,84	612 215,69	1,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 646 392,26	612 214,56	3,28m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 646 395,34	612 215,70	12,38m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 646 391,05	612 227,31	7,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Areal og koordinater

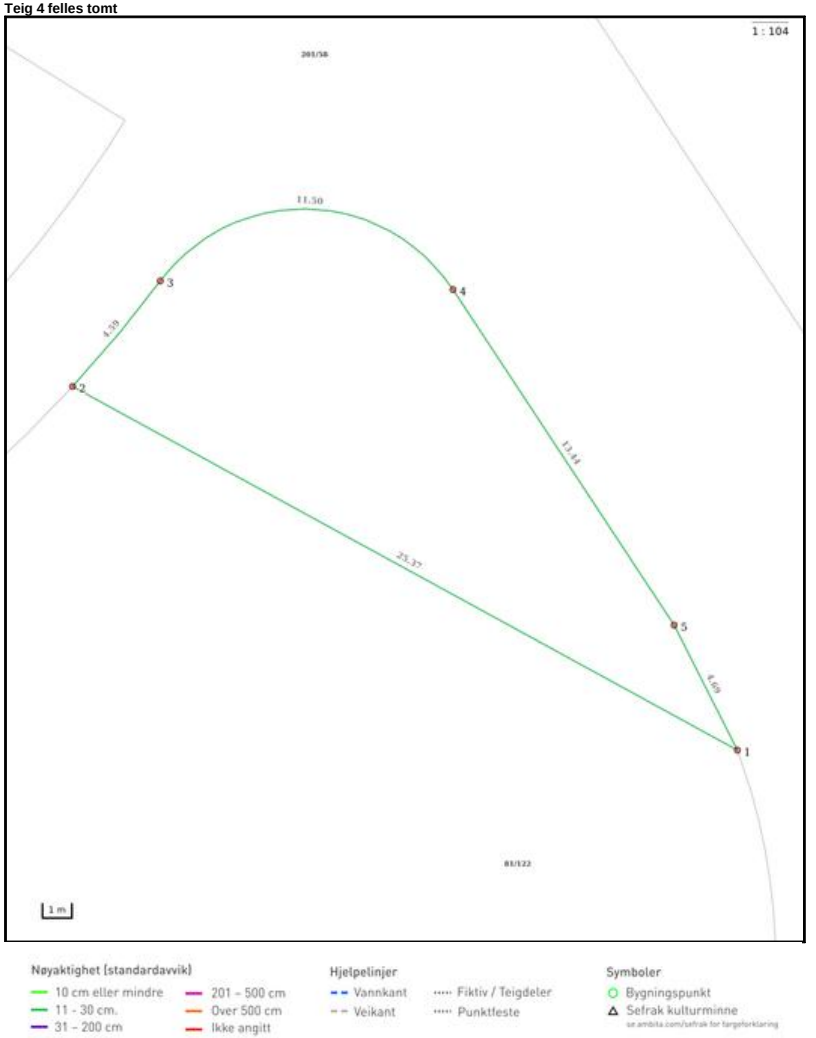
Areal: 89,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 398,05	612 230,59	11,18m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 646 401,92	612 220,10	4,40m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 646 406,05	612 221,62	1,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 646 406,46	612 220,49	3,28m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 646 409,54	612 221,63	12,38m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 646 405,26	612 233,24	7,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4 felles tomt



Areal og koordinater

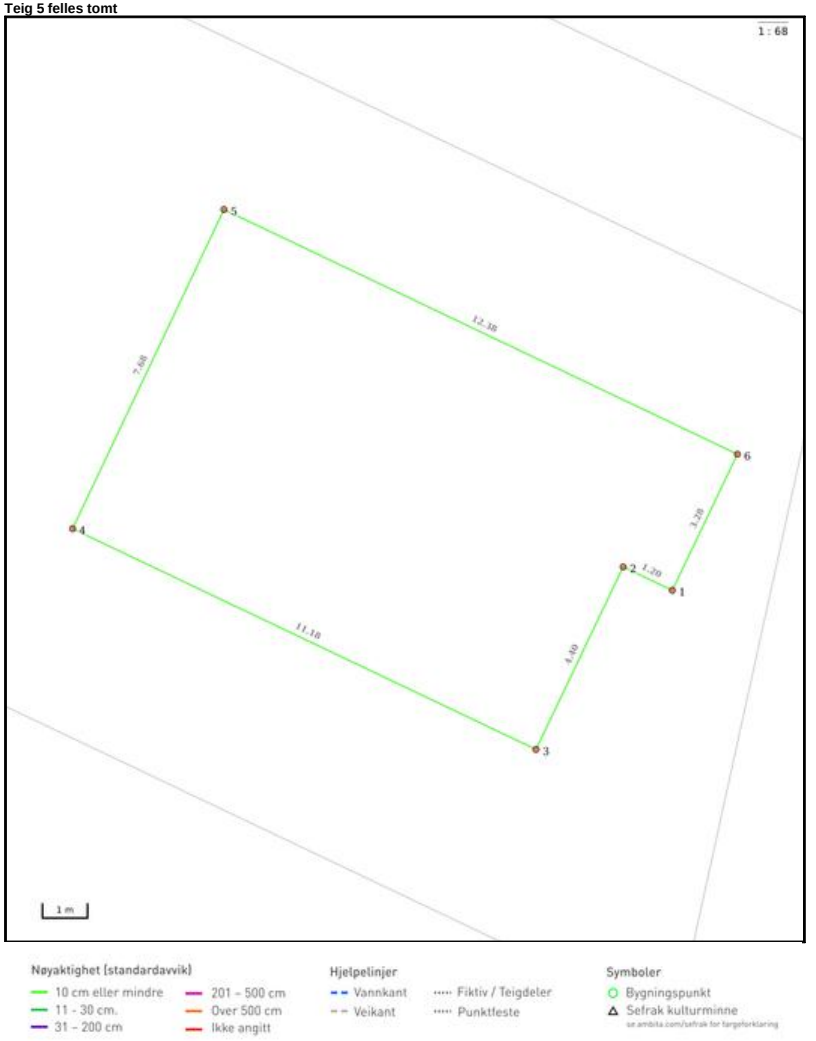
Areal: 152,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 495,83	612 223,77	25,37m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 646 505,92	612 200,49	4,59m	Terrengmålt	11	-45,02	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 646 509,70	612 203,09	11,50m	Terrengmålt	11	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 646 510,30	612 212,89	13,44m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 646 499,80	612 221,28	4,69m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5 felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 89,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 396,52	612 203,02	1,20m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
2	6 646 396,93	612 201,90	4,40m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 646 392,80	612 200,37	11,18m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 646 396,67	612 189,88	7,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 646 403,88	612 192,54	12,38m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 646 399,59	612 204,16	3,28m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/ELISABETH HEKNE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0360/23
Vår referanse: 3217935/21735266
Bestilling: C3 2023-06-22 (5) 116

Dato
22.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3077	8	20.5.1976	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	81	3	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3077/8
Uthentet 2023-06-23 11:35

Dnr. 3077/76, dbf. 20.5.76. Dok. avg. kr. 100,-.

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 81, bnr. 3, Fjellstad i Lørenskog, gir herved Lørenskog El.verk tillatelse til å sette opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

For denne rettighet betaler Lørenskog El.verk
kr. 500,-
en gang for alle.

Denne erklæring kan tinglyses for Lørenskog El.verks regning.

Fjellhamar, den 10/5 76

_____

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/ELISABETH HEKNE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0360/23
Vår referanse: 3217940/21735291
Bestilling: C3 2023-06-22 (5) 117

Dato
22.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1169170	200	21.9.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	81	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1169170/200
Uthentet 2023-06-23 11:36

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613306562
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
991713867	TBA PROSJEKT AS		Trondheimsveien 62, 2019 SKEDSMOKORSET

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	81	3

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	81	3	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	81	3	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Ja
3029	81	3	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Ja
3029	81	3	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1169170 Tinglyst: 21.09.2021
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
LØRENSKOG 84156642	Postboks 304, 1471 Lørenskog	SABRIJE KELMENDI 90775842

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
TBA PROSJEKT AS	991713867	roger@tbe.as	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Trondheimsveien 62	2019	Skedsmokorset	63890514

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	81	3	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991 713 867	TBA PROSJEKT AS	1/1

Ett kopi
Anne Lie Odden
Eiendomsmegler MNEF

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift	
14.6.21	TBA Prosjekt AS Org.nr. NO 991 713 867	Roger Karlsen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☐ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☐ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☐ seksjoneringen omfatter bare en grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☐ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☐ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☐ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☐ det er fastsatt vedtekter

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 16/6-21 | Innsenders underskrift: TBA Prosjekt AS Org.nr: 919 713 867 Roger Karlsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Skedsmo 16/6-21	TBA Prosjekt AS Org.nr: 991 713 867	Roger Karlsen
Sted og dato Skedsmokorset	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

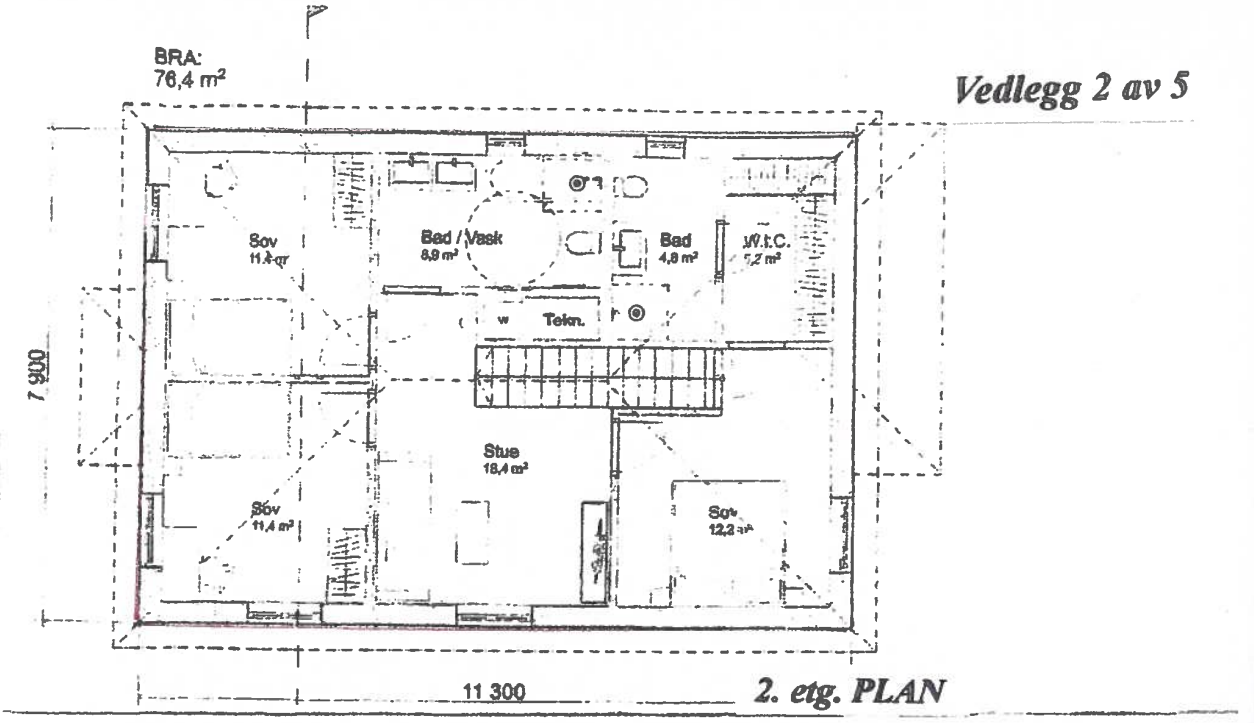
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	LØRENSKOG	81	3	

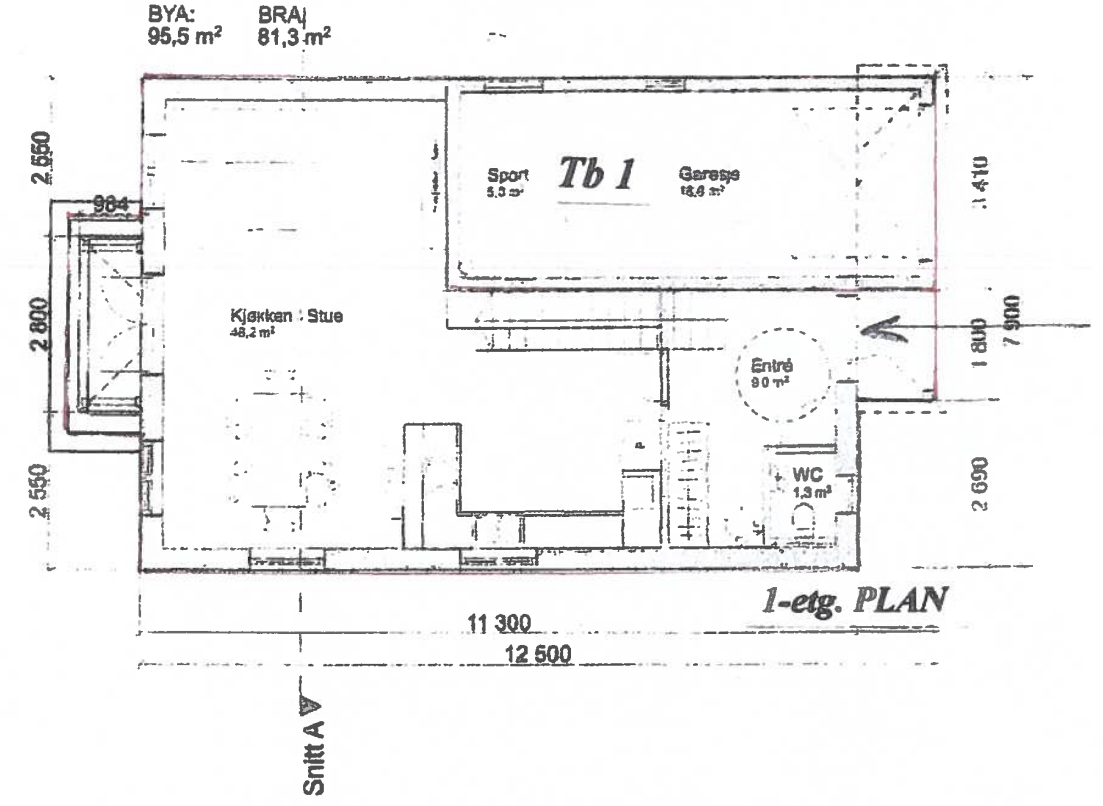
Dato	Underskrift	Stempel
27.09.2021	Sabrije Ukehadi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1169170/200
Uthentet 2023-06-23 11:36

Kartverket





1:1

Gamleveien 264 Parsell 1

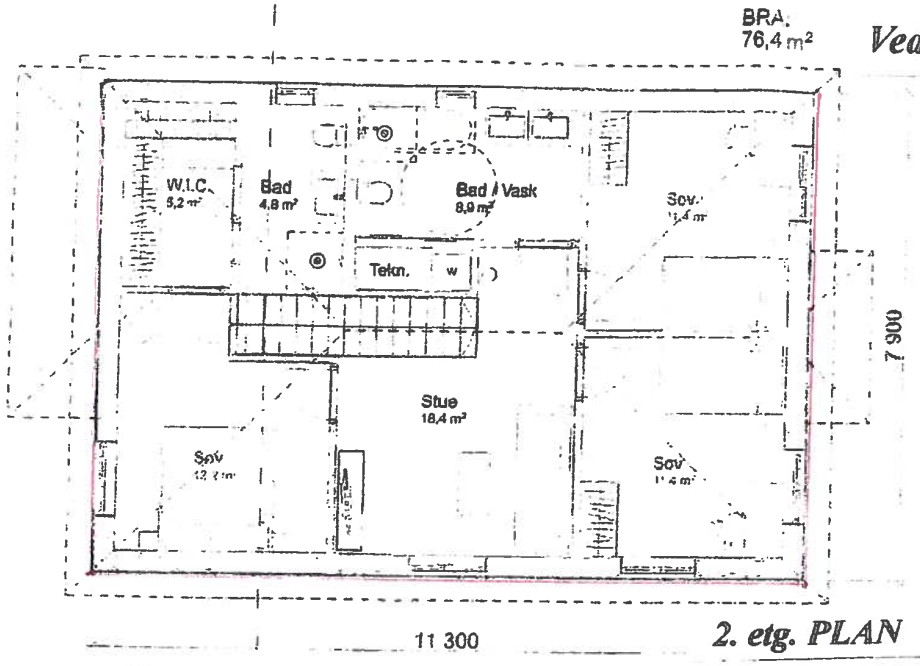
Gnr. 81, Bnr. 3 i Lørenskog kommune

SEKSJON 1

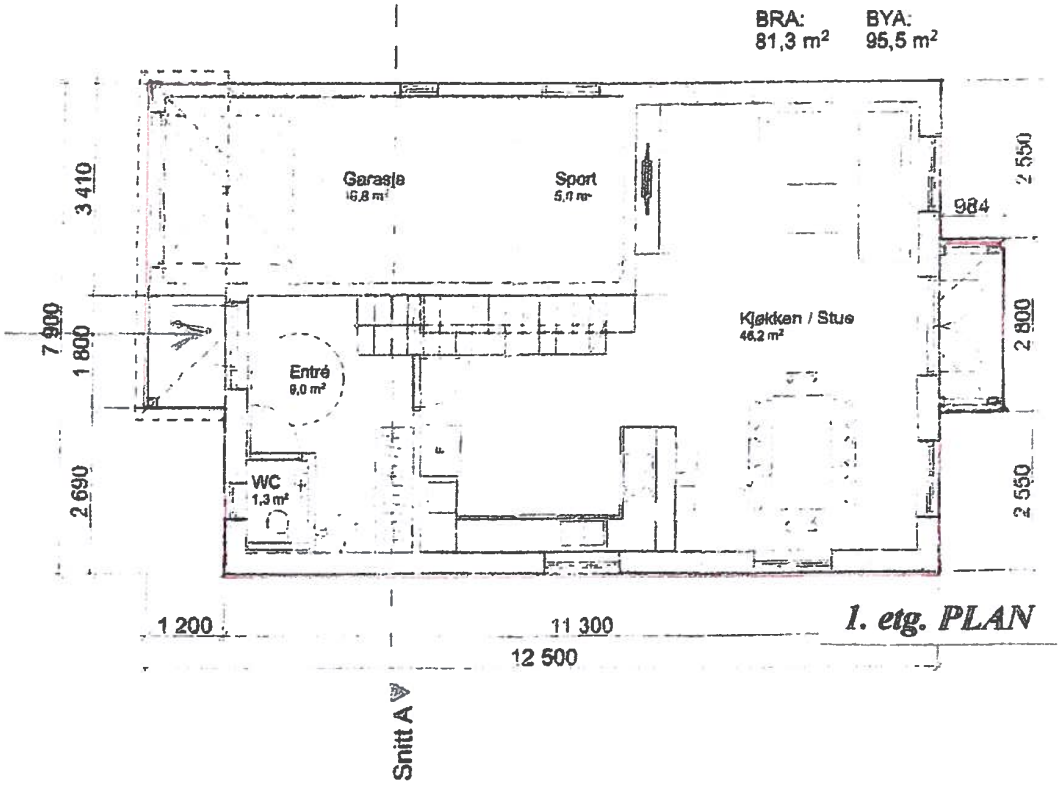
M = 1 : 100

Dato: 14.06.2021

Vedlegg 3 av 5



2. etg. PLAN



1. etg. PLAN

1:100 1. I

Gamleveien 264 Parsell 1

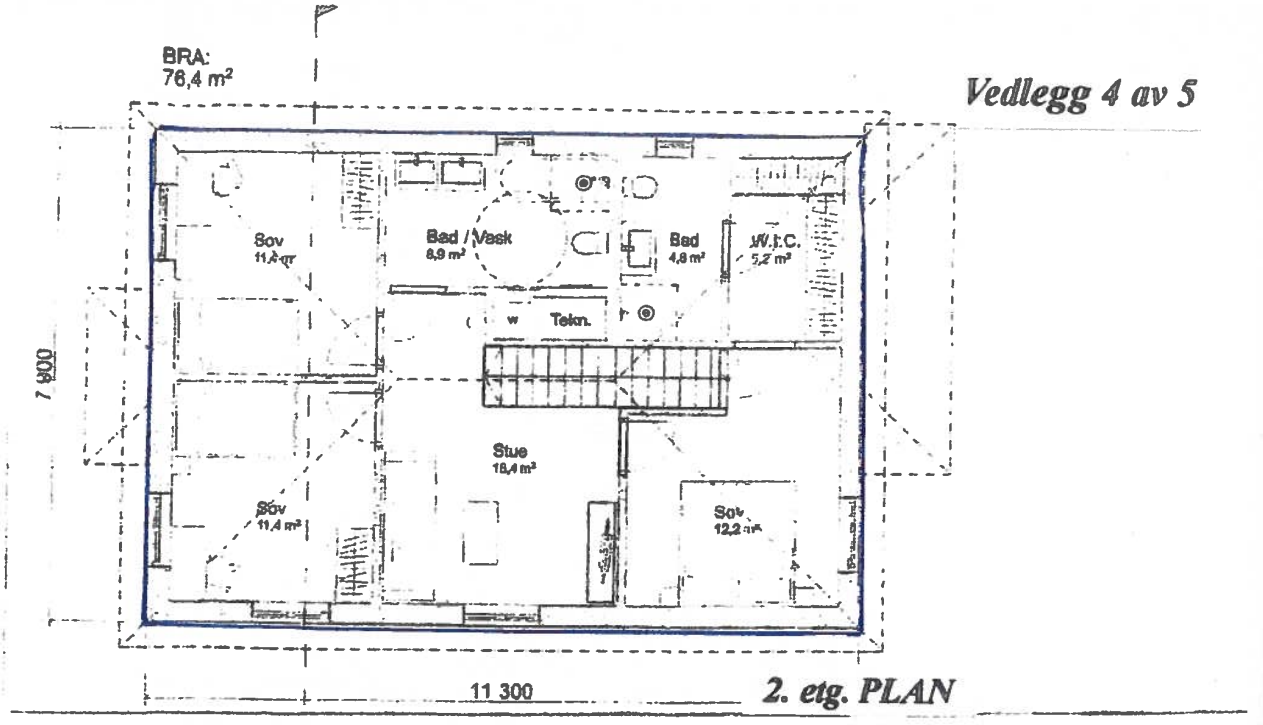
Gnr. 81, Bnr. 3 i Lørenskog kommune

SEKSJON 2

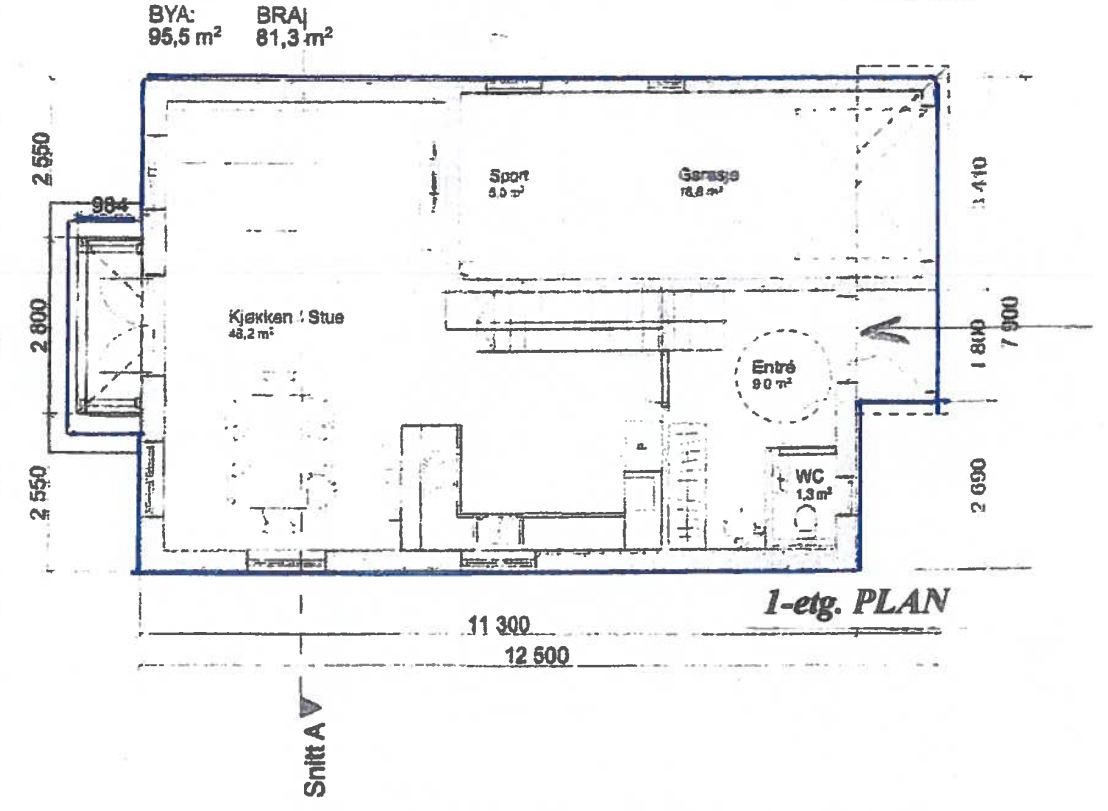
M = 1 : 100

Dato: 14.06.2021

Vedlegg 4 av 5



2. etg. PLAN



1-etg. PLAN

1

Gamleveien 264 Parsell 1

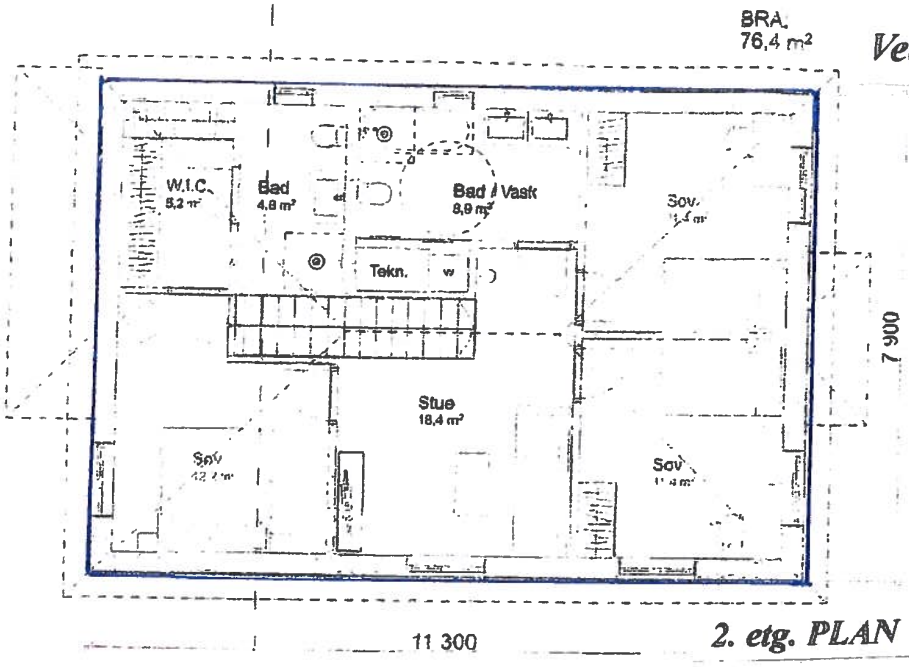
Gnr. 81, Bnr. 3 i Lørenskog kommune

SEKSJON 3

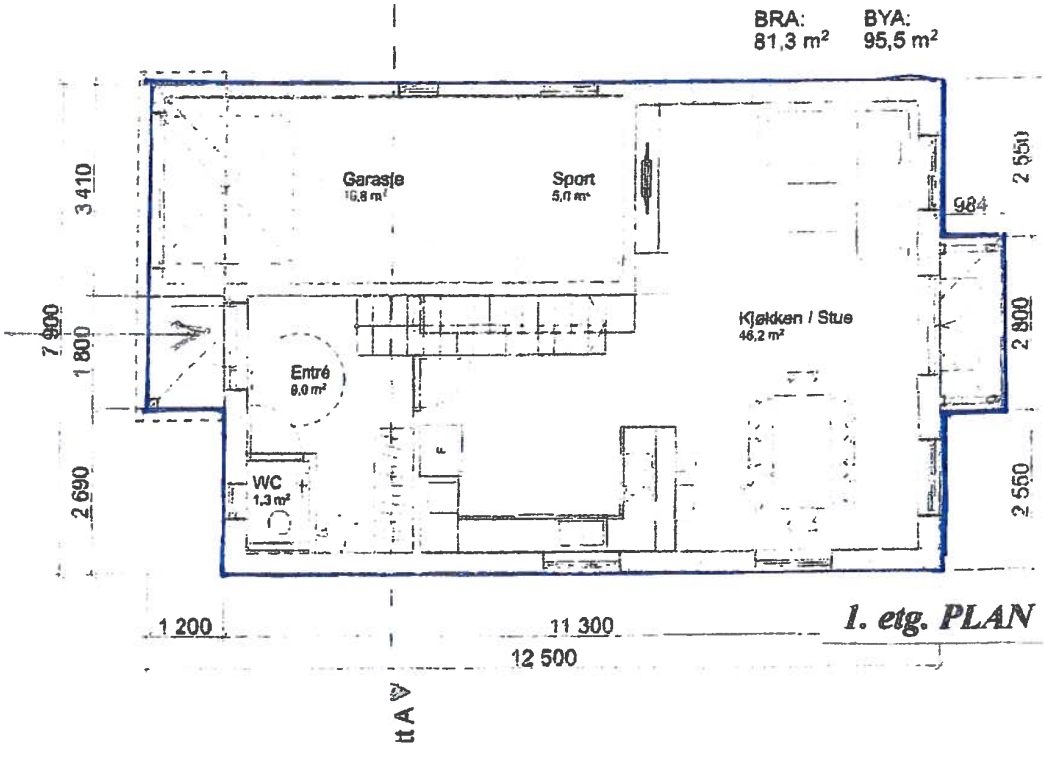
M = 1 : 100

Dato: 14.06.2021 MH

Vedlegg 5 av 5



2. etg. PLAN



1. etg. PLAN

1:100 1.

Gamleveien 264 Parsell 1

Gnr. 81, Bnr. 3 i Lørenskog kommunen

SEKSJON 4

M = 1 : 100

Dato: 14.06.2021

Situasjonskart

Lørenskog

Eiendom:

Dato:
14.09.2021

Målestokk:
1:500

N

UTM-32



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1169170/200
Uthentet 2023-06-23 11:36

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/ELISABETH HEKNE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0360/23
Vår referanse: 3217939/21735286
Bestilling: C3 2023-06-22 (5) 118

Dato
22.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
536422	200	6.5.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	81	3	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Lørenskog kommune	
Adresse:	
Postboks 304	
Postnummer:	Poststed:
1471	Lørenskog
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
974 637 944	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 536422 Tinglyst: 06.05.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
TBA Prosjekt AS	991713867

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	81	3		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	81	184		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift	
8/1-21	TBA Prosjekt AS Org.nr: 991 713 867	Roger Karlsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomst:

Hjemmelshaver til Gnr. 81 Bnr. 3 i Lørenskog kommune erklærer herved at eiendommen Gnr. 81 Bnr. 184 skal ha rett til gang-og kjøreadkomst over Gnr. 81 Bnr. 3 som vist med gul farge på vedlagte kart datert 24.02.2021.

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen Gnr. 81 Bnr. 3 i Lørenskog kommune.

Heftelsen kan ikke avlyses uten etter samtykke fra geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org.nr: 842 566 142.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

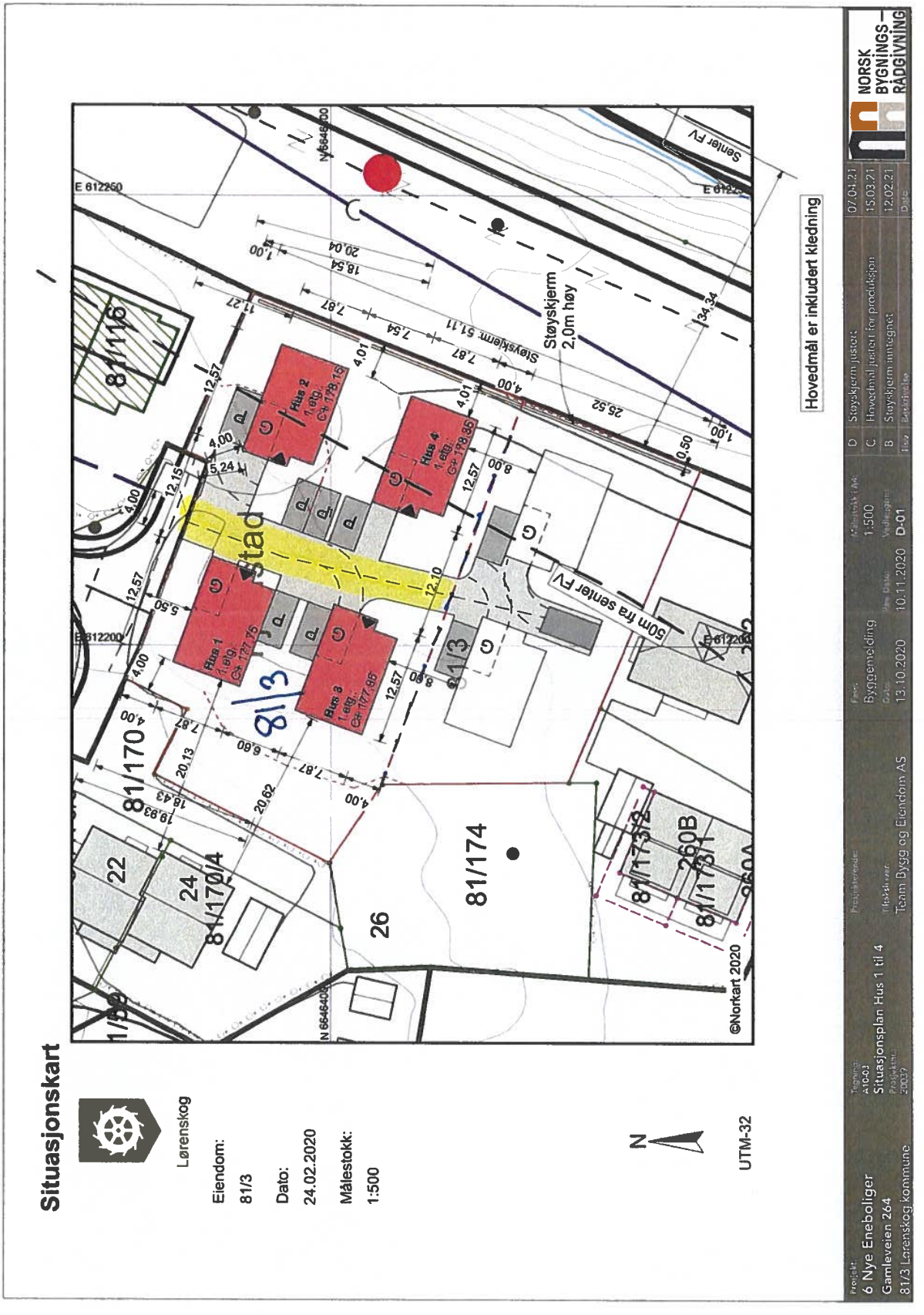
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Skedsmokorset 8. april 2021	TBA Prosjekt AS Org.nr: NO 991 713 867	Roger Karlsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
81/3
Dato:
24.02.2020
Målestokk:
1:500
UTM-32
N
Hovedmål er inkludert kledning
Støyskjerm
2,0m høy
Støyskjerm 51,11
Senter FV
50m fra senter FV
Stad
Hus 1
1 etg.
BYA 177,75
Hus 2
1 etg.
BYA 178,15
Hus 3
1 etg.
BYA 177,85
Hus 4
1 etg.
BYA 178,35
81/3
81/116
81/170
81/170/4
81/174
81/173/2
81/173/1
260B
22
24
26
©Norkart 2020
Prosjekt:
6 Nye Eneboliger
Gamleveien 264
81/3 Lørenskog kommune
Tegning:
A10-03
Situasjonsplan Hus 1 til 4
Prosjektnr.:
2003?
Prosjekterende:
Arkitektur:
Team Bygg og Eiendom AS
Fase:
Byggemelding
Dato:
13.10.2020
10.11.2020
Målestokk A4:
1:500
Vedlegg nr:
D-01
D Støyskjerm justert 07.04.21
C Hovedmål justert for produksjon 15.03.21
B Støyskjerm innlegnet 12.02.21
Rev. Beskrivelse Dato
NORSK BYGNINGS-RÅDGIVNING

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/ELISABETH HEKNE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0360/23
Vår referanse: 3217937/21735276
Bestilling: C3 2023-06-22 (5) 119

Dato
22.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8818	8	6.8.1990	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	81	3	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/8818/8
Uthentet 2023-06-23 11:36

TINGLYST
06 AUG. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 8818

1605 26.1111 1990

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 81 bnr. 3, Gamleveien 264 i Lørenskog, forplikter seg herved til ikke å bebygge sin eiendom nærmere den ifølge byggesøknad av 26.6.90 godkjente bebyggelse på naboeiendommen gnr. 81, bnr. 162, enn 8 meter.

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

Erklæringen kan ikke avlyses uten Lørenskog bygningsråds samtykke.

Lørenskog den 24/7-90

Doknr. 8818 Tinglyst 06.08.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/ELISABETH HEKNE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0360/23
Vår referanse: 3217938/21735281
Bestilling: C3 2023-06-22 (5) 123

Dato
22.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9921	8	24.8.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	81	3	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/9921/8
Uthentet 2023-06-23 11:37

1772 23 AUG. 1990 1

TINGLYST
24 AUG. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 9921

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 81, bnr. 3, Gamleveien 264 i Lørenskog, erklærer som betingelse for den godkjente byggesøknad av 26.6.90 på naboeiendommen 81/162, Gamleveien 260, at denne skal ha rett til adkomst over 81/3, Gamleveien 264, fram til Forsethveien som vist på situasjonskart, jnr. 1740/90.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Doknr 9921 Tinglyst 24.08.1990 Emb 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Lørenskog, den 22/8-90

.....

TINGLYST
24 AUG. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 9921

TINGLYST
Gebyr betalt med kr: 600,-
~~Dok. avgift betalt med kr:~~
~~Fakturert etter tgll. § 11:~~ 8,-

1772: 23 AUG. 1990 TINGLYST
24 AUG. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 9921

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 81, bnr. 3, Gamleveien 264 i Lørenskog, erklærer som betingelse for den godkjente byggesøknad av 26.6.90 på naboeiendommen 81/162, Gamleveien 260, at denne skal ha rett til adkomst over 81/3, Gamleveien 264, fram til Forsethveien som vist på situasjonskart, jnr. 1740/90.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog, den 22/8-90

.....

TINGLYST
24 AUG. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 9921

TINGLYST
Gebyr betalt med kr
Dok. avgift betalt med kr
Merknad etter tgll. § 11:

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/ELISABETH HEKNE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0360/23
Vår referanse: 3217936/21735271
Bestilling: C3 2023-06-22 (5) 124

Dato
22.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9688	8	3.10.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	81	3	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/9688/8
Uthentet 2023-06-23 11:37

3410 29 SEPT. 1986

DAGBOKFØRT
9688
03.10.86 09688

SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 81 bnr. 3, Gamleveien 260 i Lørenskog erklærer herved som vilkår for godkjenning av delesøknad datert 11.8.86 at nordre parsell skal ha rett til adkomst i 6 m bredde over søndre parsell langs dennes sydøstre grense.

Dette blir å tinglyse som en heftelse på eiendommen. Heftelsen skal overføres også til senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsrådet i Lørenskog.

Lørenskog den 8/9 1986

Odd Bakke

Lasse Strand

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 60-0026/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Forsetveien 39 1467 STRØMMEN

Betegnelse: Gnr 81, bnr 3, snr 3 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no