NORDVIK

Skåreråsen 3

3 soverom | 145 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skåreråsen 3

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
19 Nabolagsprofil
20 Egenerklæringsskjema
25 Tilstandsrapport
50 Andre vedlegg
91 Kontaktinfo
94 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig over to plan! Moderniseringsbehov og stort potensial - To garasjer - Stor tomt og fine uteplasser!

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**176 130,-**
Totalpris	**7 166 130,-**
BRA-i	**145 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skåreråsen 3, presentert av Robert Valdal i Nordvik Bolig!
Dette er en innholdsrik enebolig over to plan, med stor og usjenert tomt. Boligen rommer entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom, to toalettrom, vaskerom og mye bodplass. Eiendommen rommer også to garasjer samt en stor hage.

Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og familievennlig boligområde på Skårer i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik enebolig over to plan
- To garasjer samt stor gårdsplass
- Terrasse, balkong og romslig hage
- Stue med peis, vedovn og varmepumpe
- Rikelig med utvendige og innvendige boder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm





Underetasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 96 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0040/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skåreråsen 3, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 49 (ideell andel 1/1) / Gnr 101, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Rakel Leonarda Engeseth

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 166 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 185 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 60 kvm
Totalt BRA: 205 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 59 kvm. Toalettrom, Rom benyttet som kjellerstue, To boder, Gang, Entré, Vaskerom
BRA-e: 37 kvm. To garasjer
Total BRA: 96 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Tre soverom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bad
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 50 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Snekkerverksted , Bod, Vedbod
Total BRA: 23 kvm.

Ikke målbare arealer:

En garasje var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Arealet på denne garasjen er oppmålt fra utsiden. Faktiske mål kan variere
noe.

Innhold
Eneboligen strekker seg over to plan, og inneholder: Underetasje BRA-i 59 m². Toalettrom, Rom benyttet som kjellerstue, To boder, Gang, Entré, Vaskerom
1. etasje BRA-i 86 m². Tre soverom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bad

I tillegg medfølger to garasjer samt utvendige boder på til sammen BRA-e 23 m²

Standard
UNDERETASJE
Entré og gang:
Velkommen! Boligen har et innbydende inngangsparti fra boligens underetasje. Vel inne i entréen og gangen er det

plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra gangen er det tilgang til to boder med mye lagringsplass. Det er varmekabler i gulv i gangen.

Rom benyttet som kjellerstue:
Fra gangen er det inngang til et rom som benyttes som kjellerstue. Rommet er omtalt som "Hobby - Div." i de siste godkjente byggetegningene, og regnes ikke som rom for varig opphold. Dagens eier benytter rommet som stue, og har innredet med sofa, bord og øvrig innredning. I rommet er det tilkoblet en peisovn.

Vaskerom:
Vaskerommet er ifølge eier fra byggeåret. Det er malt betonggulv og malte og pussede vegger, samt malte overflater i himlingen. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Etasjen har et toalettrom med servant og gulvstående klosett.

1. ETASJE
Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I rommet er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er tilkoblet vedovn og peis, samt varmepumpe - disse bidrar til behagelige innetemperaturer hele året. Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse på 38 m². På uteplassen er det god plass til flere sittegrupper, samt grill. Det er port i gelenderet, med tilgang til eiendommens hage.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og har en innredning fra 1992. Skapene har profilerte fronter, samt benkeplate i laminat. Kjøkkenfrontene bærer preg av stedvis høy slitasje. Det er plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Etasjen har et baderom med eldre standard. Konstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret og modernisert med fliser på vegger i ca. midten av 80-tallet. Det er fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Badet har innredning bestående av skap med glatte fronter. Det er også tilkoblet servant og dusjkabinett.

Toalettrom:
Vegg i vegg med badet ligger et separat toalettrom. Rommet har servant og gulvstående klosett.

Tre soverom:
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning. Fra rommet er det utgang til nordvestvendt veranda på 12 m². Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.
Vegger: Malt trepanel, malte tapetserte overflater og pussede overflater.
Himling: Takessplater

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

Parkering
Eiendommen har en integrert garasje, samt en tilbygget garasje (ikke byggemeldt). I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Vasket hele taket utvendig.

Selger tilføyer i e-post:
Taket i skjulet har en liten lekkasje. Det må også nevnes at strømtilkoblingen til utelykt ned ved oppkjørselen er frakoblet grunnet jordingsfeil.

Bygningssakkyndig
Martin Schwabe Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.03.2026.

Bygning:
Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig. Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret. Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er ukjent. Yttertaket er i trekonstruksjon. Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet. Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret. Luftespalter i gesimser.

Vinduer og dører:
Vinduer med isolerglass og enkelte vinduer med enkle glass i koblet utførelse, fra byggeåret.
Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1973.

Balkonger/terrasser:
Nordvestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 12 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,78 meter.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannrør: Kobber
Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2002.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppvarmingssystem:
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater. Det er observert noe sotmerker over enkelte sikringer. På bakgrunn av sotmerker i sikringsskapet, alder og manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Varmtvannstank: Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid (over ca. 20 år). Eldre beredere har økt risiko for lekkasje som følge avslitasje og korrosjon i tank og komponenter. Eldre beredere har også ofte noe lavere energieffektivitet og kapasitet enn nyere modeller.Utskiftning bør påregnes innen overskuelig tid for å redusere risiko for skade og driftsstans. Det er registrert avdrypp fra varmtvannsberederen. Dette tyder på mindre utetthet i ventiler eller rørtilkoblinger. Selv små lekkasjer kanover tid føre til fuktskader på gulv og vegger dersom forholdet ikke utbedres. For å avklare årsak og omfang anbefales kontroll ognødvendig utbedring av rørlegger. Kostnadsestimat for utbedring: 20 000 – 100 000 kr. Kostnader i forbindelse med reparasjon/utskifting av berederen må påberegnes.
Selger kommenterer at rørlegger har vært inne i etterkant for å utbedre varmtvannstanken.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - Underetasje):
Det er observert merker eller skader som tyder på at området kan ha vært utsatt for fukt. Årsaken er ikke avklart, men forholdet kanhenge sammen med tidligere eller pågående lekkasje. Fukt over tid kan føre til nedbrytning av materialer og i noen tilfeller utvikling avmugg. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak. Sanitæranlegget er bygget inn på en måte som gjør tilgangen begrenset. Ved reparasjon eller utskifting må det derfor påregnes størreinngrep i konstruksjoner, noe som kan medføre økte kostnader. Forholdet innebærer ingen akutt feil, men kan gjøre fremtidigvedlikehold mer omfattende. Det er registrert at sisternen slipper vann ned i toalettet. Dette gir unødvendig vannforbruk og kan føre til økte vannkostnader samtredusert funksjon. Forholdet tyder normalt på slitasje eller feil i sisternens innvendige deler, og utbedring anbefales. Kostnadsestimat for utbedring: Under 20 000 kr. Kostnader i forbindelse med utbedring av sisternen må påberegnes.
Selger kommenterer at rørlegger har vært inne i etterkant for å utbedre sisternen.

Avtrekk (Vaskerom - Underetasje): Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon. Fuktig luft fra dusjing og bruk av vask blir derfor værende i rommet lenger ennforutsatt. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst ogredusert levetid på materialer. Løsningen oppfyller ikke forventede krav til ventilasjon i våtrom. Det bør etableres egnet avtrekk.
Kostnadsestimat for utbedring: Under 20 000 kr. Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Sluk ogtettesjikt/membran (Vaskerom - Underetasje):
Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seginspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales. Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt). Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som den skal, kan vann ogfukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, råte og sopp. Forholdet bør derfor utbedres. Sluket er plassert nær veggen (mindre enn 300 mm). Denne plasseringen gir begrenset arbeidsrom for å etablere en sikker og varigtetting mellom gulv og vegg. Tettheten i overgangen kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen medfører økt risiko for at fuktkan trenge inn i konstruksjonen over tid, særlig dersom tettesjiktet svekkes eller belastes. Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og øktrisiko for lekkasje. Vaskerommet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt (membran) i alle utsatte områder. Slike løsninger har generelltstørre risiko for fuktskader enn nyere bad. Fuktsikringen kan derfor ikke vurderes som sikker etter dagens standard, og konstruksjonenhar nådd en alder der slitasje og svekkelser kan forekomme. For å redusere risiko for fremtidige fuktproblemer bør forholdet følges oppjevnlig, og det må påregnes behov for oppgradering eller fornyelse av tettesjiktet innen overskuelig tid.
Kostnadsestimat for utbedring: 100 000 – 200 000 kr. Kostnader i forbindelse med modernisering av vaskerommet må påberegnes.

Terrengforhold: Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall). Dette gjør at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren i stedet for bortfra huset. Når vann blir stående eller gjentatte ganger renner mot konstruksjonen, øker risikoen for fuktpåvirkning, fuktinntrenging ogøkt belastning på dreneringen over tid. Forholdet kan på sikt bidra til fuktskader dersom det ikke utbedres. Det anbefales å justereterrenget slik at vann ledes bort fra bygningen. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset. Dette medfører at vann lettere blir liggendeeller trekker ned langs grunnmur og fundament. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og større påkjenning på dreneringen, noe somkan øke risikoen for fuktrelaterte skader. Kostnadsestimat for utbedring: 200 000 – 500 000 kr. Kostnader i forbindelse med utbedring

av fallforhold må påberegnes.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Vannledninger: Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer ogvannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Sanitærutstyr (Vaskerom - Underetasje): Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil vedbefaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstågradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov forvedlikehold eller utskifting på sikt.

Overflater (Vaskerom - Underetasje): Det er registrert noe bom (hulrom) i betonggulvet. Dette innebærer at det kan være noe vedheftslipp i gulvkonstruksjonen. Årsaken kan være svekket feste, bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra fukt. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten forbehov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje): Vannrørene er av eldre dato. Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrertkonkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

Rom under terreng: Rommet er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette er en risikokonstruksjon i forbindelse medfuktproblematikk. I rom under terreng kan fukt trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket,kan eventuell fukt bli værende og skader utvikle seg uten at det er synlig. Løsningen innebærer derfor økt risiko for fuktskader over tid.

Avtrekk (Bad - 1. etasje): Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, ogluftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Overtid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje): Sanitæranlegget er i hovedsak bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for utskifting eller reparasjon. Eventuellearbeider på rør eller komponenter vil kunne kreve åpning av vegger, gulv eller innredning. Dette kan medføre økte kostnader og meromfattende inngrep dersom feil eller lekkasjer oppstår.

Sluk ogtettesjikt/membran (Bad - 1. etasje): Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seginspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjiktikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig ienkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2. Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt (membran) i alle utsatte områder. Slike løsninger har generelt større risikofor fuktskader enn nyere bad. Fuktsikringen kan derfor ikke vurderes som sikker etter dagens standard, og konstruksjonen har nådd enalder der slitasje og svekkelser kan forekomme. For å redusere risiko for fremtidige fuktproblemer bør forholdet følges opp jevnlig, ogdet må påregnes behov for oppgradering eller fornyelse av tettesjiktet innen overskuelig tid.

Overflater (Bad - 1. etasje): Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten forbehov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Balkonger/terrasser og lignende: Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig. Det er registrert høy slitasje på veranda-konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

Avløpsrør: Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor det er erfaringsmessig usikker fremtidig funksjon. Eldre rør har økt risiko forslitasje, som sprekker, utette skjøter eller innvendig svekkelse. Dette kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader på omkringliggendekonstruksjoner. Det er ikke registrert akutt svikt, men alderen tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt. Risikoen for feilog skader øker med videre bruk og belastning.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Dette var vanlig da boligen ble oppført, men kan gi redusert luftveksling.Ventilasjonen er avhengig av temperaturforskjell og vind for å fungere, og luftutskiftingen vil derfor variere gjennom året. I perioder medlite trekk kan ventilasjonen bli svak, noe som kan gi høyere luftfuktighet og tyngre inneklima, særlig på bad og kjøkken.

Varmesentraler: Det foreligger ikke dokumentasjon på at varmepumpen er installert av fagperson eller i henhold til gjeldende krav. Uten slikdokumentasjon er det usikkert

om monteringen er korrekt utført, noe som kan påvirke driftssikkerhet, levetid og sikker bruk avanlegget. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få installasjonen kontrollert av kvalifisert fagperson.

Vinduer: Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på utvendige beslag. Når beskyttelsen svekkes, blir metallet mer utsatt for vær ogfukt, noe som over tid kan føre til rust og økt slitasje. Forholdet tilsier behov for vedlikehold. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligerebeskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdettilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling. Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli ståendemellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å økeavstanden mellom vannbordet og listverk. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/ellerskjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening.Justering av vinduer anbefales. Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellomglasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Dører: Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på dørkarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligerebeskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdettilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling. Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingenmellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass børplanlegges.

Fuktsikring og drenering: Det er registrert lokale skader i drensplaten. Drensplaten skal lede vann bort fra grunnmuren og samtidig beskytte fuktsikringen.Skadene gjør at denne funksjonen blir redusert, og det er økt risiko for at vann og jord kan trenge inn bak platen og gi øktfuktbelastning mot muren over tid. For å opprettholde funksjonen anbefales utbedring av skadene samt korrekt avslutning med topplist. Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren. I boliger fra denne perioden er dette ofte knyttet til at gulvet ble støpt utenfuktsperre mot grunnen. Det betyr at fukt naturlig kan trekke opp i betongen. Forholdet er ikke uvanlig, men innebærer en økt risiko forat materialer som ligger mot gulvet (for eksempel gulvbelegg, treverk eller lagrede gjenstander) kan bli påvirket av fukt over tid. Dettekan gi lukt, redusert levetid på overflater og i enkelte tilfeller bidra til sopp-/muggvekst. Ved oppussing eller endret bruk av rommet børdet tas hensyn til fuktforholdene, eksempelvis ved valg av fuktbestandige materialer og løsninger. Dreneringen er i en alder der man må regne med at funksjonen kan være redusert. Eldre dreneringssystemer vil over tid kunne tettes,bli slitt og miste effekt. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i grunnmuren. Konsekvenser kan blant annet være fukt i romunder terreng, lukt eller skader på overflater og materialer. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne behov for fornyelse avdrenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Takkonstruksjon/Loft: Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungeresom kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning iisolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Veggkonstruksjon: Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger segnaturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverketbrytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på siktpåregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr åta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten bak kledningen skal bidra tilventilasjon og uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan luftingenbli dårligere og risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen øke over tid. Forholdet gir normalt ikke tydelige synlige tegn, og vurderingener derfor basert på visuell kontroll. Avklaring av eventuell fuktpåvirkning vil kreve åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenforrapportens omfang.

Taktekking: Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noesom over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte. Det er observert mosevekst på taktekkingen. Mose holder på store mengder fuktighet og kan føre til frostsprengning i takstein eller atfukt trekker inn i skjøter og overganger i tekkingen - noe som øker fuktbelasningen på tekkingen og kan føre til skader. Mose bør derforfjernes som en del av normalt vedlikehold. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), storetemperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at

materialet blir sprøtt og mindremotstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - Underetasje): Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk medoverflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner påfukt utover normale verdier.

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

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er ikke kjent om eiendommen er tilknyttet Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 360,-pr. 2026

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

Fakturert beløp 2025:
- Avløp 10 756 kr
- Feiing 553 kr
- Renovasjon 6 431 kr
- Vann 8 947 kr

Prognose for kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år: 27 360,- kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 498 257,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 993 028,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If forsikring
Polisenr: 5129633

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 192 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor tomt på 1 192,30 m². Hagen er opparbeidet med gressplen, og har hekker og trær. Gruslagt adkomstvei samt steinbelagt inngangsparti med fungerende varmekabler.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse for mer informasjon.

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, attraktivt og familievennlig boligområde på Skårer i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort vei til Åsen Barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., i tillegg til et godt utvalg av barnehager.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Skåreråsen og ligger ca. 100 meter fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Rasta tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 17 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris eller Rema 1000, som ligger kun noen minutter gange fra leiligheten. Du finner i tillegg Meny og Coop Extra samt en rekke andre servicetilbud på Lørenskog Storsenter Triaden. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til blant annet Metro og Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra Vallerud kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.09.1973. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Kjeller:
1. Finstøpe vaskerom
2. Pusse vegger
3. Montere ventiler
4. Innpasse vinduer og ventiler
5. Foreta innredning
6. Montere dører
7. Innrede boder

- 1. etg:
8. Sikre dør til terrasse
9. Anordne ventilasjon over tak fra bad og wc.

- Garasje:
10. Pusse vegger

- Loft:
11. Isolere og innkle ventilasjonskanaler
12. Isolere og innkle soilpipe
13. Kosterape pipestokk

- Utvendig:
14. Pusse noe grunnmur
15. Innpasse vinduer og ventiler
16. Foreta endel tilbakefylling til grunnmur
17. Oppfylle terrasse
18. Montere beslag rundt pipe

19. Planere og rydde tomten
20. Montere utkastere på rennenedløp

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

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I underetasjen er rommet som i dag benyttet som kjellerstue blitt omtalt som "hobby - div." i de siste godkjente byggetegningene. Rommet er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Videre er toalettrom i underetasjen blitt omgjort fra en opprinnelig bod. I 1. etasje er balkong utenfor soverommene blitt utvidet til å strekke seg også langs stueveggen, dette avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Den ene garasjen framkommer ikke på noen godkjente byggetegninger, og det mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at garasjen lovlig kan tas i bruk. Det er ukjent for megler når garasjen er blitt oppført. Dersom garasjen er oppført før 1998, gjøres det igjen oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

Adkomst via privat parkeringsplass eid av Skåreråsen III Borettslag. Eiendommen har tinglyst adkomstrett over parkeringsplassen, den tinglyste rettigheten har dokumentnummer 6595.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kjørevei, offentlige trafikkområder og felles grøntanlegg.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel, id 2022003 - Delareal 1 192 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplan: Skårertoppen eneboliger, 101/25 - Delareal 1 192 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1972/250-2/8 18.01.1972 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser
Kommentar:

1972/5495-2/8 17.10.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 65
Bestemmelse om felles vedlikehold
Kommentar:

1994/18718-1/8 16.12.1994 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 48
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Eier av Skåreråsen 3 gir eier av Skåreråsen 1 tillatelse til å oppføre garasje i grenselinjen mellom de to eiendommene. Betingelsen er at ved senere garasjebygg i Skåreråsen 3, så kan denne oppføres i sammenheng med garasjen i Skåreråsen 1.

1972/249-1/8 18.01.1972 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 48
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 101, bnr. 48. Rett til framføring av vann- og kloakkledninger over denne eiendommen med flere, fram til offentlig ledningsnett. Det kan ikke bygges over ledningene. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1972/5495-1/8 17.10.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 48
Bestemmelse om felles vedlikehold. Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Eier av gnr. 101, bnr. 48, 49, 50 og 65 avgir erklæring om vann- og kloakkledninger. Eier av gnr. 101, bnr. 48 gir eiere av gnr. 101, bnr. 49, 50 og 65 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 101, bnr. 48s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. Eier av gnr. 101, bnr. 49 gir eiere av gnr. 101, bnr. 50 og 65 samme rettigheter og pålegger dem de samme

forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 101, bnr. 49. Eier av gnr. 101, bnr. 50 gir eiere av gnr. 101, bnr. 65 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gnr. 101, bnr. 50.

1972/6595-1/8 06.12.1972 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 23
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Avtale mellom borettslaget Skåreråsen III og eier av eiendommen Skåreråsen 3. Eiendommen har varig rett til adkomstvei over borettslagets bilparkeringsplass. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 101, bnr. 25 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes.

1968/3769-1/8 28.09.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Dokumentet kan ikke leveres fra Kartverket.

1969/7109-1/8 05.02.1969 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Tinglyst på gnr.109 bnr.8 som er sammenføyd med denne eiendom. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg. Vegvesenets betingelser vedtatt
Kommentar: Dokumentet kan ikke leveres fra Kartverket.

1969/2246-2/8 03.06.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Med flere bestemmelser
Kommentar: Dokumentet kan ikke leveres fra Kartverket.

1971/8010-1/8 17.08.1971 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vannledning. Elektriske kraftlinjer. Tinglyst på gnr.100 bnr.226 som er sammenføyd med denne eiendom. Med flere bestemmelser
Kommentar: Dokumentet kan ikke leveres fra Kartverket.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 25.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 15.03.2026
- Energiattest, datert 29.04.2026
- Reguleringsplankart, datert 06.03.2026
- Kommuneplankart, datert 06.03.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 04.09.1973
- Byggemeldte tegninger, datert
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Ansvarlig megler
Robert Valdal, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97670028

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skåreråsen 3

Nabolaget Skårer - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	16 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km

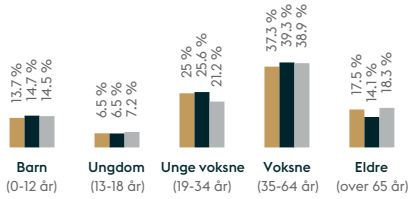
Offentlig transport

Skåreråsen Linje 120	2 min 0.1 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min 0.5 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Løkenåsen barnehage (1-5 år) 157 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skårer	2 074	953
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Skårerhallen flerbrukshall	5 min
Skårersletta balløkke	7 min
Fresh Fitness Skårer	4 min
SATS Triaden	9 min

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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 2026

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
25. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skåreråsen 3, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Rakel Leonarda Engeseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5129633
Forsikret i: If forsikring

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

Eventuell kommentar: Vasket hele taket utvendih

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0040/26

Tilstandsrapport

Skåreråsen 3, 1473 LØRENSKOG

Enebolig | Byggeår: 1973 | BRA-i: 145 m²

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

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

Boligen inneholder betydelige mengder lagrede gjenstander, som i stor grad hindrer inspeksjon av overflater og konstruksjoner.

Tilstandsgradene

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnadsestimat ved TG 3

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

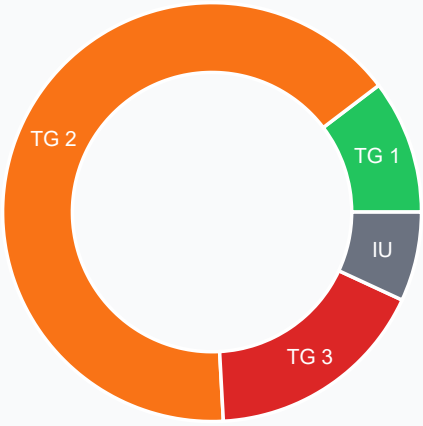
Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (5)

Varmtvannstank, Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - Underetasje), Avtrekk (Vaskerom - Underetasje), Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - Underetasje), Terrengforhold

TG 2 Vesentlige avvik (19)

Vannledninger, Sanitærutstyr (Vaskerom - Underetasje), Overflater (Vaskerom - Underetasje), Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje), Rom under terreng, Avtrekk (Bad - 1. etasje), Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje), Overflater (Bad - 1. etasje), Balkonger/terrasser og lignende, Avløpsrør, Ventilasjon, Varmesentraler, Vinduer, Dører, Fuktsikring og drenering, Takkonstruksjon/Loft, Veggkonstruksjon, Taktekking

IU Ikke undersøkt (2)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - Underetasje), Byggegrunn

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (6)

Rekkverk og håndløper, Brannteknisk forhold, Elektrisk anlegg, Radon, Ildsteder og skorstein inne i boligen, Utstyr på tak

Vurderinger

Taktekking

TG 2

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

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

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.
Det har ikke vært mulig å gjennomføre en fullverdig vurdering av taket på grunn av snødekt tekking. Vurderingen er basert på det som var synlig under befaringen.

Avvik:

- Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noe som over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.

- Det er observert mosevekst på taktekkingen. Mose holder på store mengder fuktighet og kan føre til frostsprengning i takstein eller at fukt trekker inn i skjøter og overganger i tekkingen - noe som øker fuktbelasningen på tekkingen og kan føre til skader. Mose bør derfor fjernes som en del av normalt vedlikehold.

- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

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

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

Avvik:

- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

- Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten bak kledningen skal bidra til ventilasjon og uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan luftingen bli dårligere og risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen øke over tid. Forholdet gir normalt ikke tydelige synlige tegn, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll. Avklaring av eventuell fuktpåvirkning vil kreve åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

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

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

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

Avvik:

- Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Byggegrunn

IU

Byggegrunn er ukjent.

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

Fuktsikring og drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Avvik:

- Det er registrert lokale skader i drensplaten. Drensplaten skal lede vann bort fra grunnmuren og samtidig beskytte fuktsikringen. Skadene gjør at denne funksjonen blir redusert, og det er økt risiko for at vann og jord kan trenge inn bak platen og gi økt fuktbelastning mot muren over tid. For å opprettholde funksjonen anbefales utbedring av skadene samt korrekt avslutning med topplist.

- Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren. I boliger fra denne perioden er dette ofte knyttet til at gulvet ble støpt uten fuktsperre mot grunnen. Det betyr at fukt naturlig kan trekke opp i betongen. Forholdet er ikke uvanlig, men innebærer en økt risiko for at materialer som ligger mot gulvet (for eksempel gulvbelegg, treverk eller lagrede gjenstander) kan bli påvirket av fukt over tid. Dette kan gi lukt, redusert levetid på overflater og i enkelte tilfeller bidra til sopp-/muggvekst. Ved oppussing eller endret bruk av rommet bør det tas hensyn til fuktforholdene, eksempelvis ved valg av fuktbestandige materialer og løsninger.

- Dreneringen er i en alder der man må regne med at funksjonen kan være redusert. Eldre dreneringssystemer vil over tid kunne tettes, bli slitt og miste effekt. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i grunnmuren. Konsekvenser kan blant annet være fukt i rom under terreng, lukt eller skader på overflater og materialer. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne behov for fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

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

Terrengforhold

TG 3

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

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

Avvik:

- Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall). Dette gjør at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren i stedet for bort fra huset. Når vann blir stående eller gjentatte ganger renner mot konstruksjonen, øker risikoen for fuktpåvirkning, fuktinntrenging og økt belastning på dreneringen over tid. Forholdet kan på sikt bidra til fuktskader dersom det ikke utbedres. Det anbefales å justere terrenget slik at vann ledes bort fra bygningen.

- Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset. Dette medfører at vann lettere blir liggende eller trekker ned langs grunnmur og fundament. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og større påkjenning på dreneringen, noe som kan øke risikoen for fuktrelaterte skader.

Kostnadsestimat for utbedring:

200 000 – 500 000 kr

Kostnader i forbindelse med utbedring av fallforhold må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass og enkelte vinduer med enkle glass i koblet utførelse, fra byggeåret.

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

Avvik:

- Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på utvendige beslag. Når beskyttelsen svekkes, blir metallet mer utsatt for vær og fukt, noe som over tid kan føre til rust og økt slitasje. Forholdet tilsier behov for vedlikehold.

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

- Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å øke avstanden mellom vannbordet og listverk.

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1973.

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

Avvik:

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på dørkarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 2

Nordvestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,78 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 38 m².

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

Avvik:

- Det er registrert høy slitasje på veranda-konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeåret og modernisert med fliser på vegger i ca. midten av 80-tallet.

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

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 34 mm.

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

Avvik:

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

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

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

Avvik:

- Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt (membran) i alle utsatte områder. Slike løsninger har generelt større risiko for fuktskader enn nyere bad. Fuktsikringen kan derfor ikke vurderes som sikker etter dagens standard, og konstruksjonen har nådd en alder der slitasje og svekkelser kan forekomme. For å redusere risiko for fremtidige fuktproblemer bør forholdet følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for oppgradering eller fornyelse av tettesjiktet innen overskuelig tid.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og dusjkabinett.

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

Avvik:

- Sanitæranlegget er i hovedsak bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for utskifting eller reparasjon. Eventuelle arbeider på rør eller komponenter vil kunne kreve åpning av vegger, gulv eller innredning. Dette kan medføre økte kostnader og mer omfattende inngrep dersom feil eller lekkasjer oppstår.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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

Avvik:

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

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

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Vaskerom - Underetasje - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier fra byggeåret.

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

Vaskerom - Underetasje - Overflater

TG 2

Malt betonggulv og malte og pussede vegger. Malte overflater i himlingen.

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

Avvik:

- Det er registrert noe bom (hulrom) i betonggulvet. Dette innebærer at det kan være noe vedheftslipp i gulvkonstruksjonen.

Årsaken kan være svekket feste, bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra fukt.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

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

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

Avvik:

- Sluket var ikke rengjort ved befaringen. Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.
- Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt). Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som den skal, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, råte og sopp. Forholdet bør derfor utbedres.
- Sluket er plassert nær veggen (mindre enn 300 mm). Denne plasseringen gir begrenset arbeidsrom for å etablere en sikker og varig tetting mellom gulv og vegg. Tettheten i overgangen kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid, særlig dersom tettesjiktet svekkes eller belastes.
- Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje.
- Vaskerommet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt (membran) i alle utsatte områder. Slike løsninger har generelt større risiko for fuktskader enn nyere bad. Fuktsikringen kan derfor ikke vurderes som sikker etter dagens standard, og konstruksjonen har nådd en alder der slitasje og svekkelser kan forekomme. For å redusere risiko for fremtidige fuktproblemer bør forholdet følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for oppgradering eller fornyelse av tettesjiktet innen overskuelig tid.

Kostnadsestimat for utbedring:

100 000 – 200 000 kr

Kostnader i forbindelse med modernisering av vaskerommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Sanitærutstyr: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

Avvik:

- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Vaskerom - Underetasje - Avtrekk

TG 3

Tilluft: Friskluftsventiler på yttervegg.

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

Avvik:

- Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon. Fuktig luft fra dusjing og bruk av vask blir derfor værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på materialer. Løsningen oppfyller ikke forventede krav til ventilasjon i våtrom. Det bør etableres egnet avtrekk.

Kostnadsestimat for utbedring:

Under 20 000 kr

Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon. Friskluftsventil på yttervegg.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Vannrørene er av eldre dato. Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

Toalettrom - Underetasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 3

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Det er observert merker eller skader som tyder på at området kan ha vært utsatt for fukt. Årsaken er ikke avklart, men forholdet kan henge sammen med tidligere eller pågående lekkasje. Fukt over tid kan føre til nedbrytning av materialer og i noen tilfeller utvikling av mugg. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

- Sanitæranlegget er bygget inn på en måte som gjør tilgangen begrenset. Ved reparasjon eller utskifting må det derfor påregnes større inngrep i konstruksjoner, noe som kan medføre økte kostnader. Forholdet innebærer ingen akutt feil, men kan gjøre fremtidig vedlikehold mer omfattende.

- Det er registrert at sisternen slipper vann ned i toalettet. Dette gir unødvendig vannforbruk og kan føre til økte vannkostnader samt redusert funksjon. Forholdet tyder normalt på slitasje eller feil i sisternens innvendige deler, og utbedring anbefales.

Kostnadsestimat for utbedring:

Under 20 000 kr

Kostnader i forbindelse med utbedring av sisternen må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: ?? vektprosent.

Avvik:

- Rommet er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I rom under terreng kan fukt trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan eventuell fukt bli værende og skader utvikle seg uten at det er synlig. Løsningen innebærer derfor økt risiko for fuktskader over tid.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

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

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Montert i gang i underetasjen.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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

Avvik:

- Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Avvik:

- Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor det er erfaringsmessig usikker fremtidig funksjon. Eldre rør har økt risiko for slitasje, som sprekker, utette skjøter eller innvendig svekkelse. Dette kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke registrert akutt svikt, men alderen tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt. Risikoen for feil og skader øker med videre bruk og belastning.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

Avvik:

- Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Dette var vanlig da boligen ble oppført, men kan gi redusert luftveksling. Ventilasjonen er avhengig av temperaturforskjell og vind for å fungere, og luftutskiftingen vil derfor variere gjennom året. I perioder med lite trekk kan ventilasjonen bli svak, noe som kan gi høyere luftfuktighet og tyngre inneklima, særlig på bad og kjøkken.

Varmesentraler

TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2025.
Når det sist var service på anlegget? Det har ikke vært utført service.

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

Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at varmepumpen er installert av fagperson eller i henhold til gjeldende krav. Uten slik dokumentasjon er det usikkert om monteringen er korrekt utført, noe som kan påvirke driftssikkerhet, levetid og sikker bruk av anlegget. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få installasjonen kontrollert av kvalifisert fagperson.

Varmtvannstank

TG 3

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2002.

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

Avvik:

- Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid (over ca. 20 år). Eldre beredere har økt risiko for lekkasje som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Eldre beredere har også ofte noe lavere energieffektivitet og kapasitet enn nyere modeller. Utskiftning bør påregnes innen overskuelig tid for å redusere risiko for skade og driftsstans.

- Det er registrert avdrypp fra varmtvannsberederen. Dette tyder på mindre utetthet i ventiler eller rørtilkoblinger. Selv små lekkasjer kan over tid føre til fuktskader på gulv og vegger dersom forholdet ikke utbedres. For å avklare årsak og omfang anbefales kontroll og nødvendig utbedring av rørlegger.

Kostnadsestimat for utbedring:

20 000 – 100 000 kr

Kostnader i forbindelse med reparasjon/utskifting av berederen må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

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

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

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

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Nei
Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Installasjon av ny innmat i sikringsskapet.

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

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

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

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i lettklinkerbetong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.
Vegger: Malt trepanel, malte tapetserte overflater og pussede overflater.
Himling: Takessplater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,44 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 1992/93.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Kjøkkenfronter bærer preg av stedvis høy slitasje.
Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Generell beskrivelse av sidebygning

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

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

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

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

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2024	Montasje av ny varmepumpe.	Nei

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

Byggetegninger

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

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

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

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

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Det mangler håndløper på veggen i trappen. Manglende håndløper gir lavere personsikkerhet.
Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service. Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

Elektrisk anlegg

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

Radon

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

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

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

Ildsteder og skorstein inne i boligen

Det er observert en større sprekk i glassfeltet på frittstående ildsted. Skaden kan medføre redusert tetthet i ildstedet og innebærer risiko for videre sprekkdannelse eller brudd i glasset ved oppvarming. Utskifting av glass anbefales før videre bruk.

Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere på hele taket. Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
205 m²	145 m²	60 m²	-	50 m²

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

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

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

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

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

Enebolig (Byggeår: 1973)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	59 m²	37 m²	-	96 m²	-
1. etasje	86 m²	-	-	86 m²	50 m²
Sum Enebolig	145 m²	37 m²	-	182 m²	50 m²

Romfordeling

Underetasje :

BRA-i: Toalettrom, Kjellerstue, To boder, Gang, Entré, Vaskerom

BRA-e: To garasjer

1. etasje:

BRA-i: Tre soverom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bad

Utebod (Byggeår: 1985)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	23 m²	-	23 m²	-
Sum Utebod	-	23 m²	-	23 m²	-

Romfordeling

1. etasje :

BRA-e: Snekkerverksted , Bod, Vedbod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

En garasje var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Arealet på denne garasjen er oppmålt fra utsiden. Faktiske mål kan variere noe.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Skåreråsen 3, 1473 LØRENSKOG

Matrikkel: 3222-101/49/0/0

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Ola Engeseth (bo)

Kunde: Rakel Leonarda Engeseth

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 10.03.2026

Tilstede ved befaring:

- Rakel Leonarda Engeseth (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 15.03.2026

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

Kilder for oppdraget

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

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

Om oss

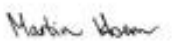
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

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

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO



Adresse **Skåreråsen 3, 1473 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288332**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150694698**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **49**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **281,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **327,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 895 kWh**



Skåreråsen 3, 1473 LØRENSKOG

Detaljering

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

Skåreråsen 3, 1473 LØRENSKOG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/49
Adresse: Skåreråsen 3
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



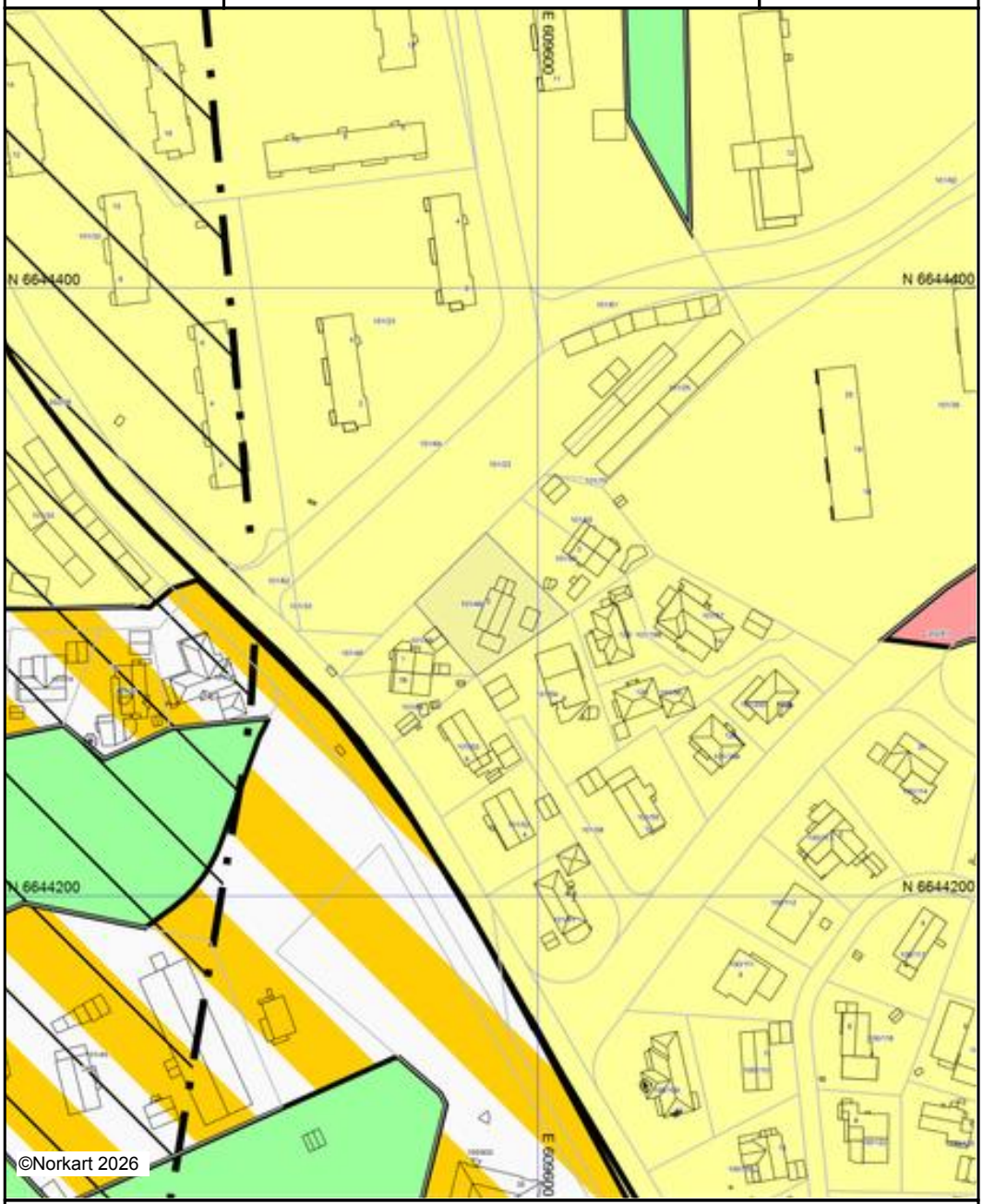
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/49
Adresse: Skåreråsen 3
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:2000

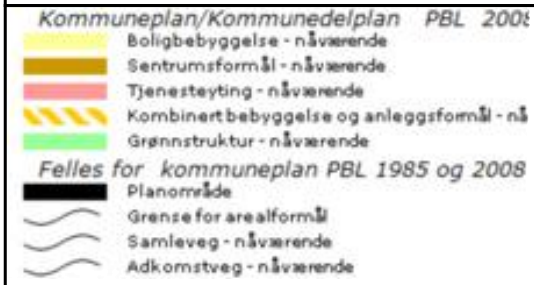
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 101/49
Adresse: Skåreråsen 3
Dato: 06.03.2026
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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1192.3
Etablert dato	31.08.1971	Historisk oppgitt areal	1194
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	101/49
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	101/49
Endre egenskaper Annen forretningstype	10.04.2015 10.04.2015	 Sentralpunkt flyttet		101/49
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.05.2014 27.05.2014	14/2162		101/49, 101/50, 101/54
Skyldeling Skyldeling	31.08.1971			101/25 (-1194), 101/49 (1194)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644286	609571.6		Ja	1192.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGESETH OLA F260647*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Skåreråsen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1473 LØRENSKOG	Kirkesogn	02061001 Skårer
Grunnkrets	307 Skåreråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Solheim-Løkenåsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	150694698		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	6850006		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1984

1: Bygning 150694698: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skåreråsen 3	H0101	101/49	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 6850006: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.10.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	12.09.1984	12.09.1984	
Tatt i bruk	01.10.1984	01.10.1984	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	101/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0

Utskriftsdato: 06.03.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skåreråsen 3, 1473 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 756,03 kr
Feiing	553,00 kr
Renovasjon	6 430,90 kr
Vann	8 947,20 kr
Sum	**26 687,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	326,50 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr	1 474,20 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	1 741,25 kr
Vanngebyr	15%	183.6 Kbm	49.99	1/1	0 %	9 178,25 kr	4 589,13 kr
Avløpsgebyr	15%	183.6 Kbm	60.44	1/1	0 %	11 097,52 kr	5 548,76 kr
					Sum	**27 359,67 kr**	**13 679,84 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

4.september 1973

AL/kg

Herr Bjørn Willy Hansen,
Nybakkveien 41,

2010 STRØMMEN.

AD: SKÅRERÅSEN 3. GNR. 101 BNR. 49. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 29.8.73 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Finstøpe vaskerom
2. Pusse vegger
3. Montere ventiler
4. Innpusse vinduer og ventiler
5. Foreta innredning.
6. Montere dører
7. Innrede boder

I. etg:

8. Sikre dør til terrasse
9. Anordne ventilasjon over tak fra bad og wc.

Garasje:

10. Pusse vegger

Loft:

11. Isolere og innkle ventilasjonskanaler
12. Isolere og innkle soilpipe
13. Kosterappe pipestokk

Utvendig:

14. Pusse noe grunnmur
15. Innpusse vinduer og ventiler
16. Foreta endel tilbakefylling til grunnmur
17. Oppfylle terrasse

- forts.-

18. Montere beslag rundt pipe
19. Planere og rydde tomten
20. Montere utkastere på rennenedløp

Arbeidene under pkt. 8 og 15 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 1.3.73.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

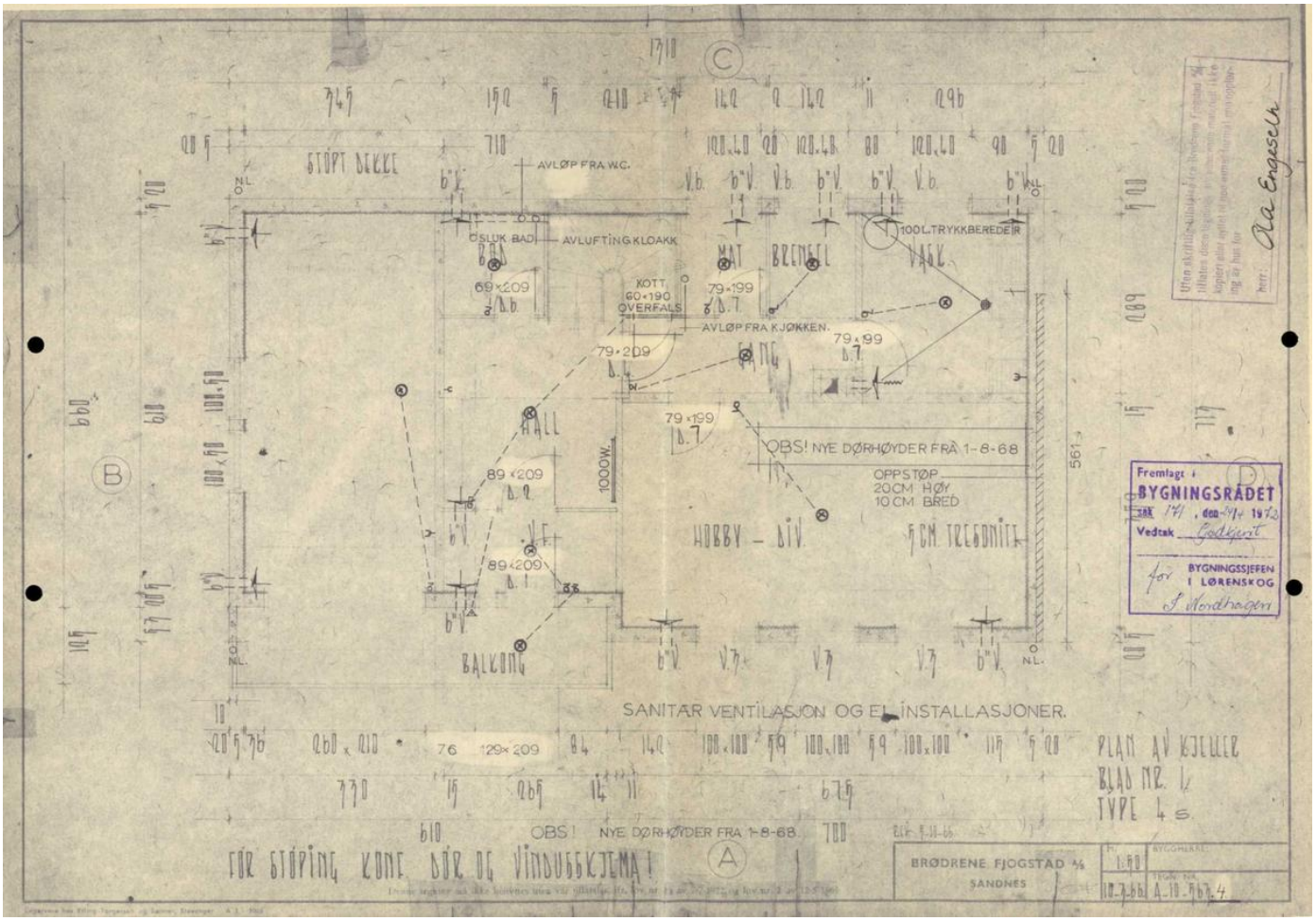
Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

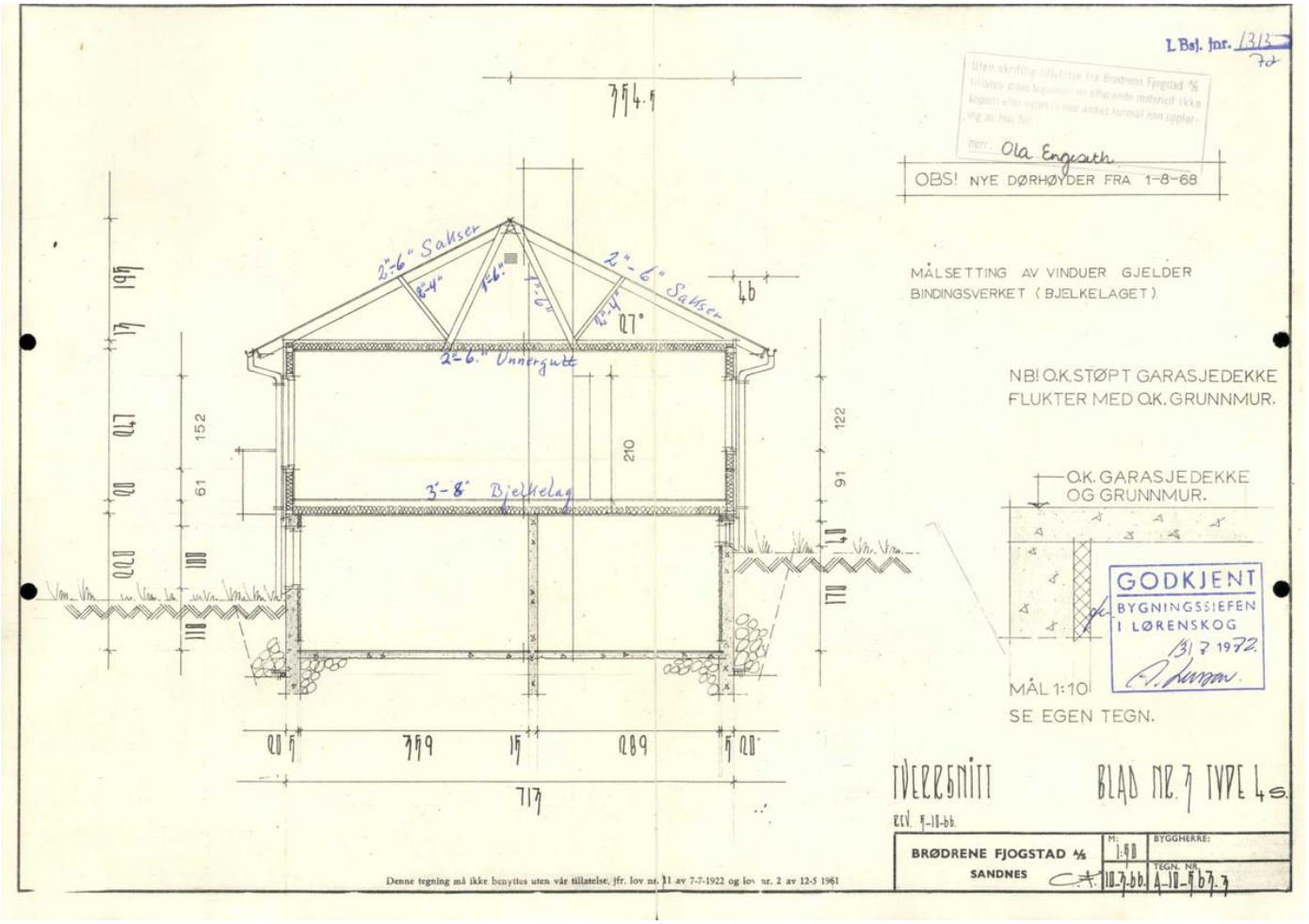
F. Chr. Mohn

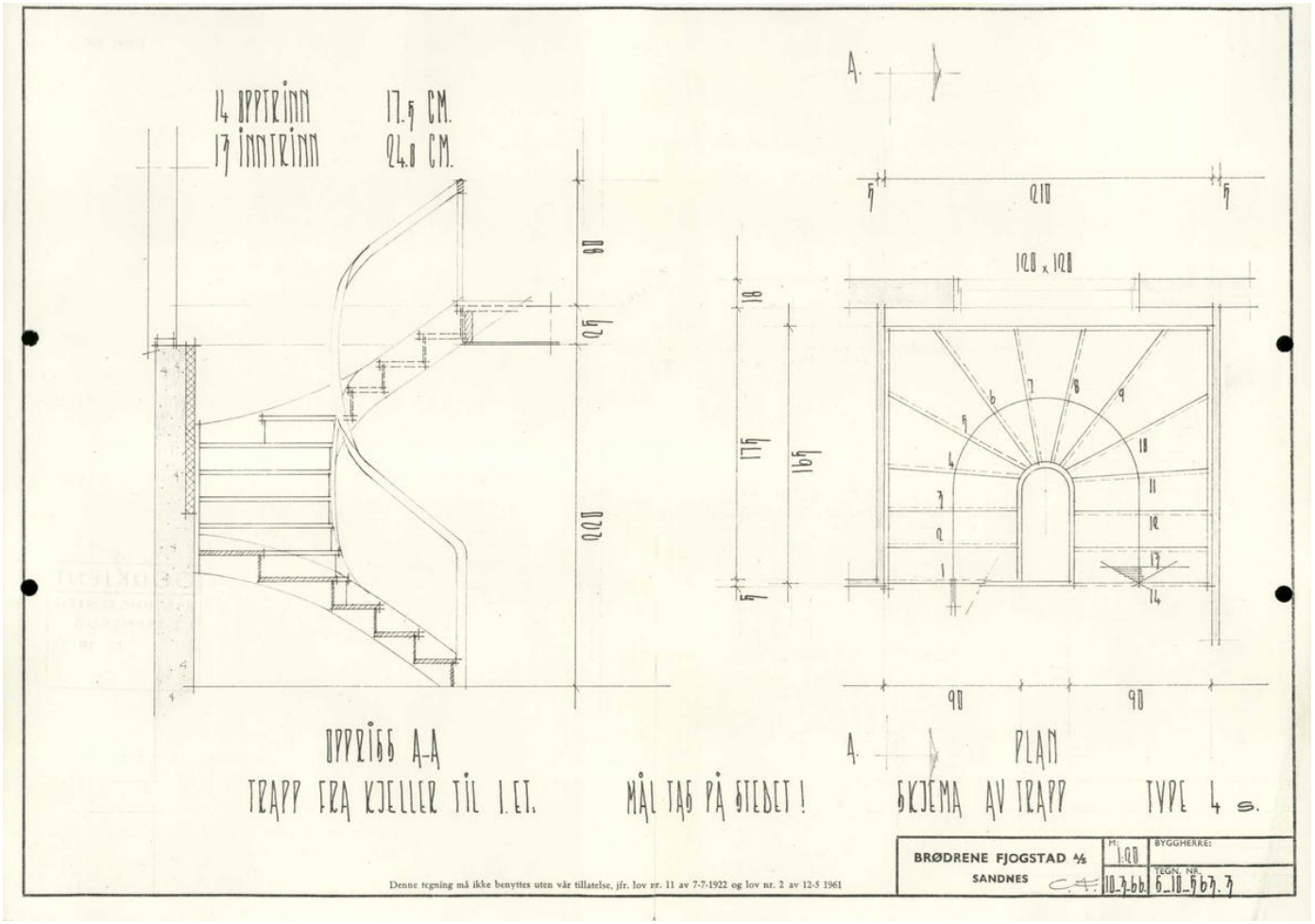
A. Larsen

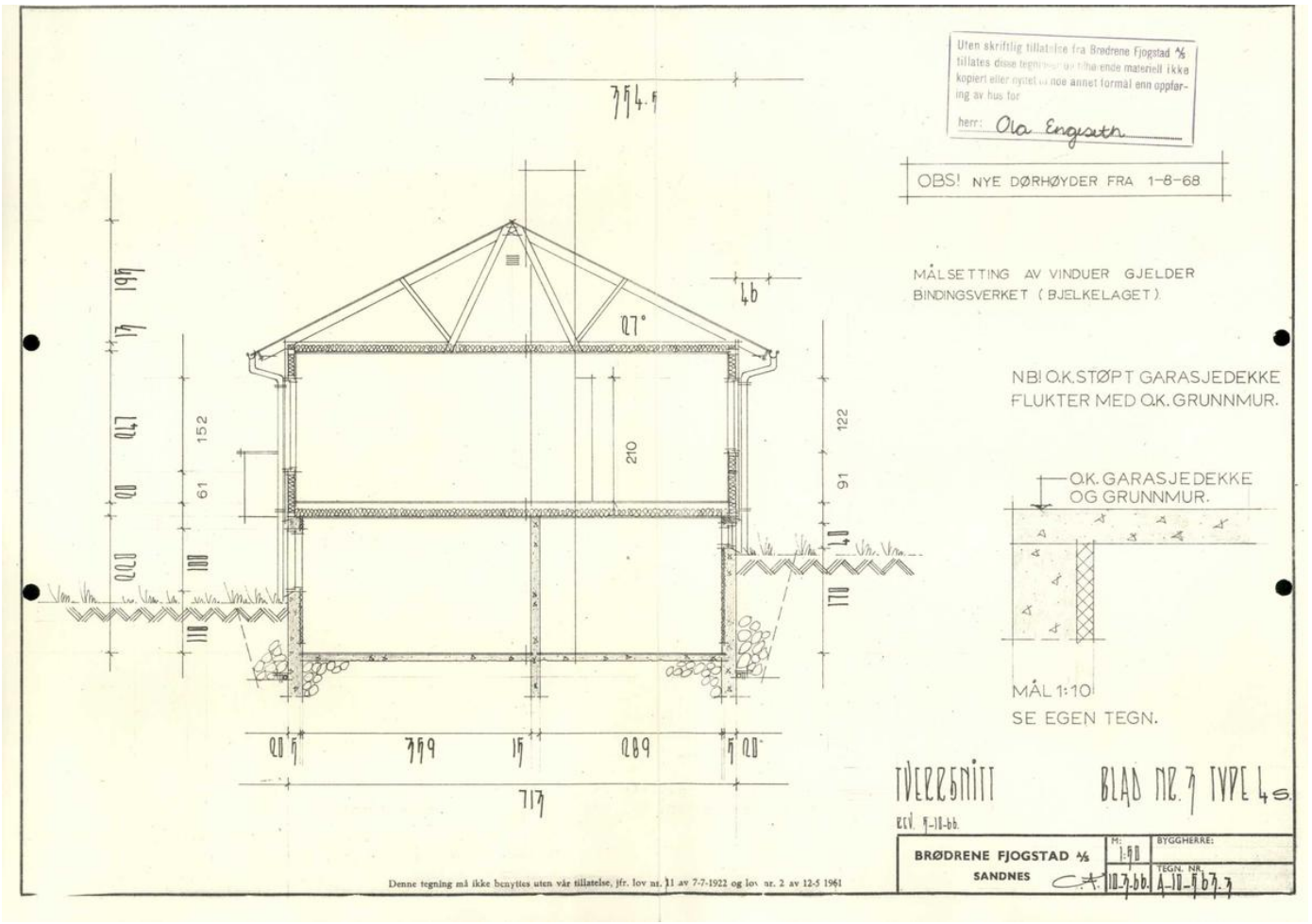
Gjenpart:

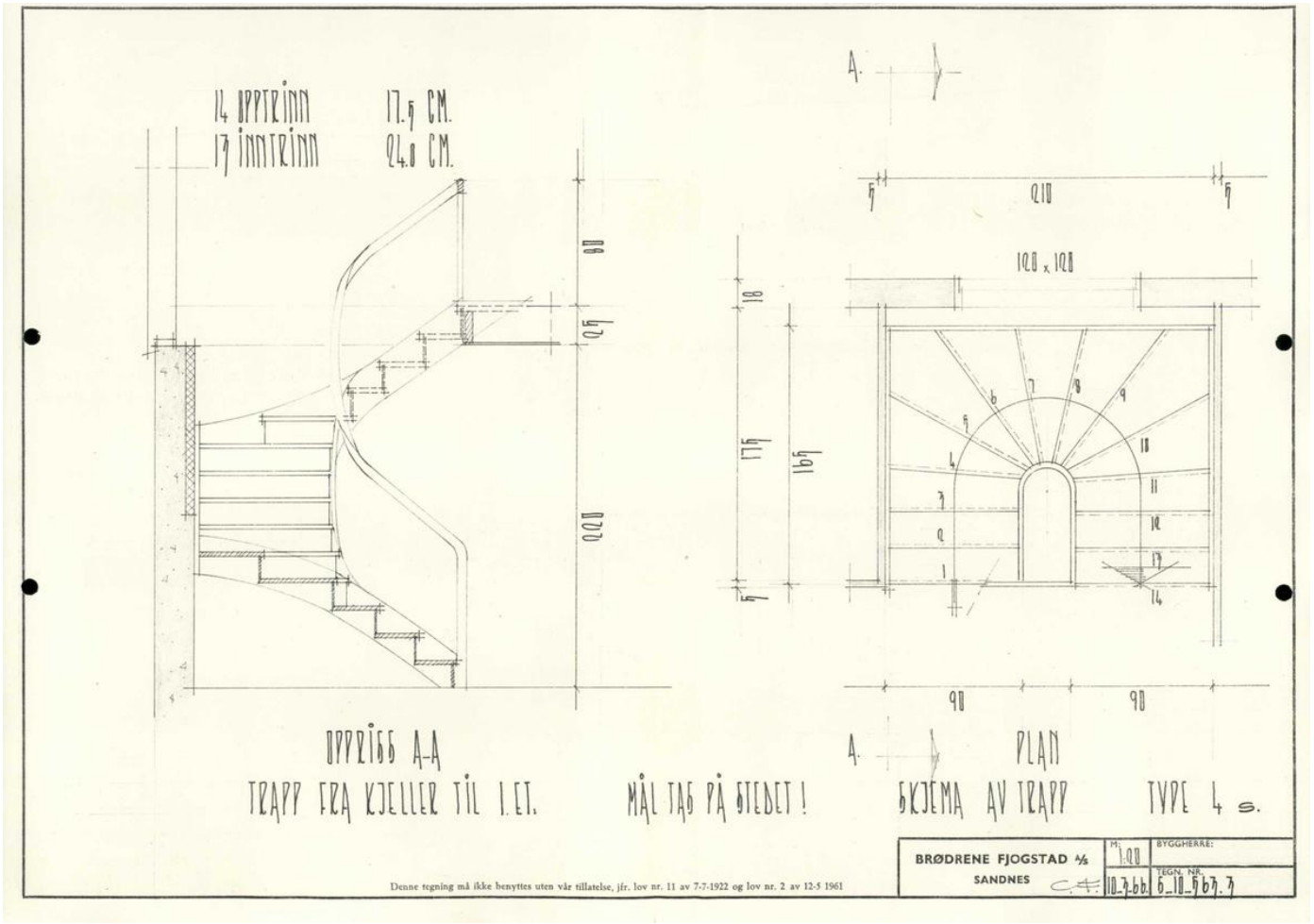
Ola Engeseth, Skåreråsen 3, 1473 Skårer.
Brannvesenet,
Rørleggerkontrollen
Renovasjonsvesenet.


STØPT DEKKE
AVLØP FRA W.C.
SLUK BAD
AVLUFTING KLOAKK
100L. TRYKKBEREDER
KOTT. 60×190 OVERFALS
AVLØP FRA KJØKKEN.
79×209
79×199
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68
OPPSTØP 20CM HØY 10CM BRED
HALL
HOBBY - BIV.
5 CM. TRELOMITT
BALKONG
1000 W.
561
SANITÆR VENTILASJON OG EL. INSTALLASJONER.
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.
FØR STØPING KONTR. DØR OG VINDUSSKJEMA!
Fremlagt i BYGNINGSRÅDET
SAK 141, den 4/4 1972
Vedtak Godkjent
for BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
PLAN AV KJELLER
BLAD NR. 1
TYPE 4 S
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
1:100
10-7-68
A-10-967.4

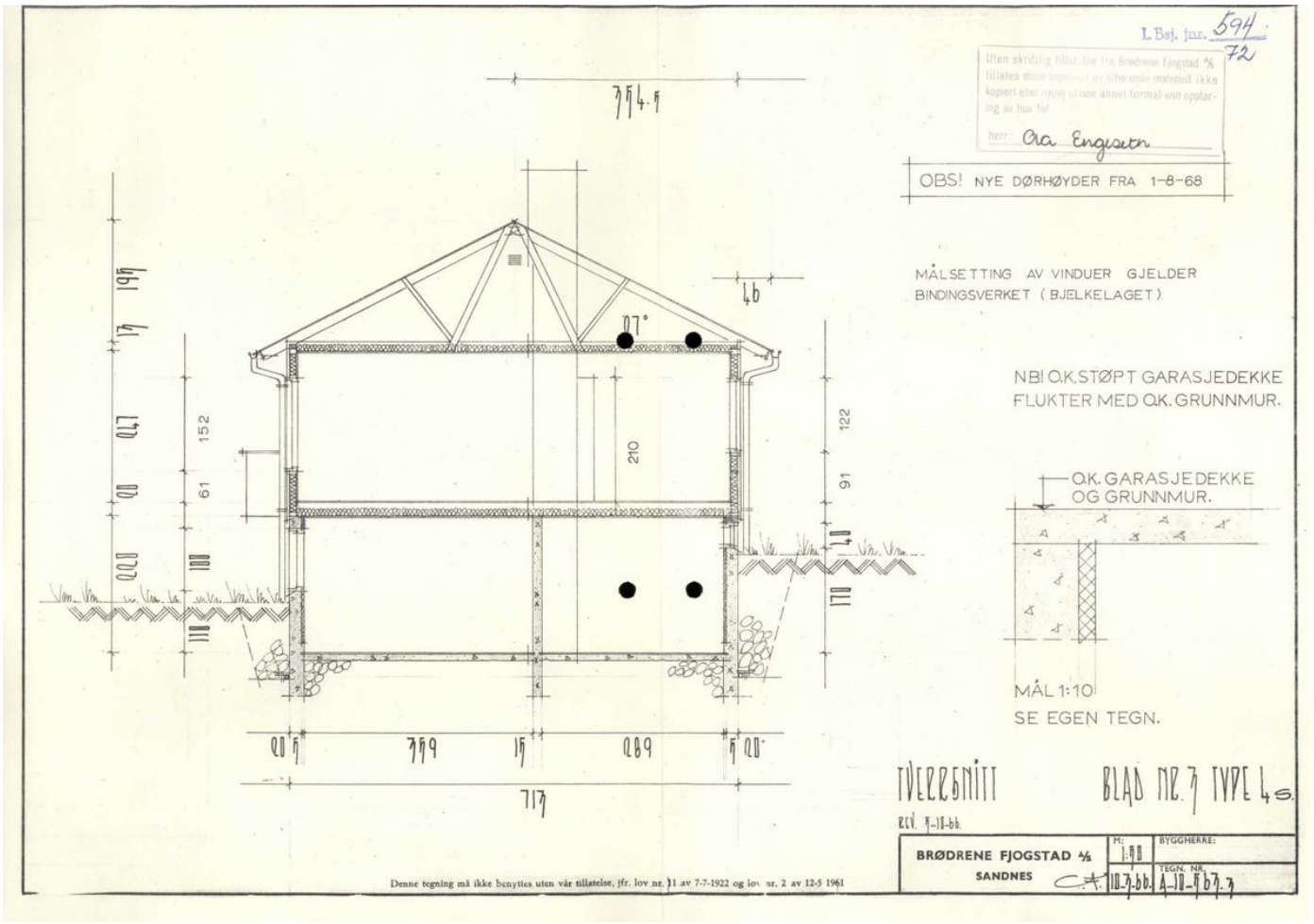

L.Bsj. jnr. 1313
Utøv skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad ⅘ tillates disse tegninger av tilhørende materiell ikke kopiert eller nyttet til noe annet formål enn opplysning av hus for:
herr: Ola Engseth
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68
MÅLSETTING AV VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET (BJELKELAGET)
NB! O.K. STØPT GARASJEDEKKE FLUKTER MED O.K. GRUNNMUR.
O.K. GARASJEDEKKE OG GRUNNMUR.
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
13/7 1972.
MÅL 1:10
SE EGEN TEGN.
TVERRSNITT
BLAD NR. 7 TYPE 4 S.
BRØDRENE FJOGSTAD ⅘
SANDNES
M: 1:50
BYGGHERRE:
TEGN. NR. 4-10-66.7
10-7-66.
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

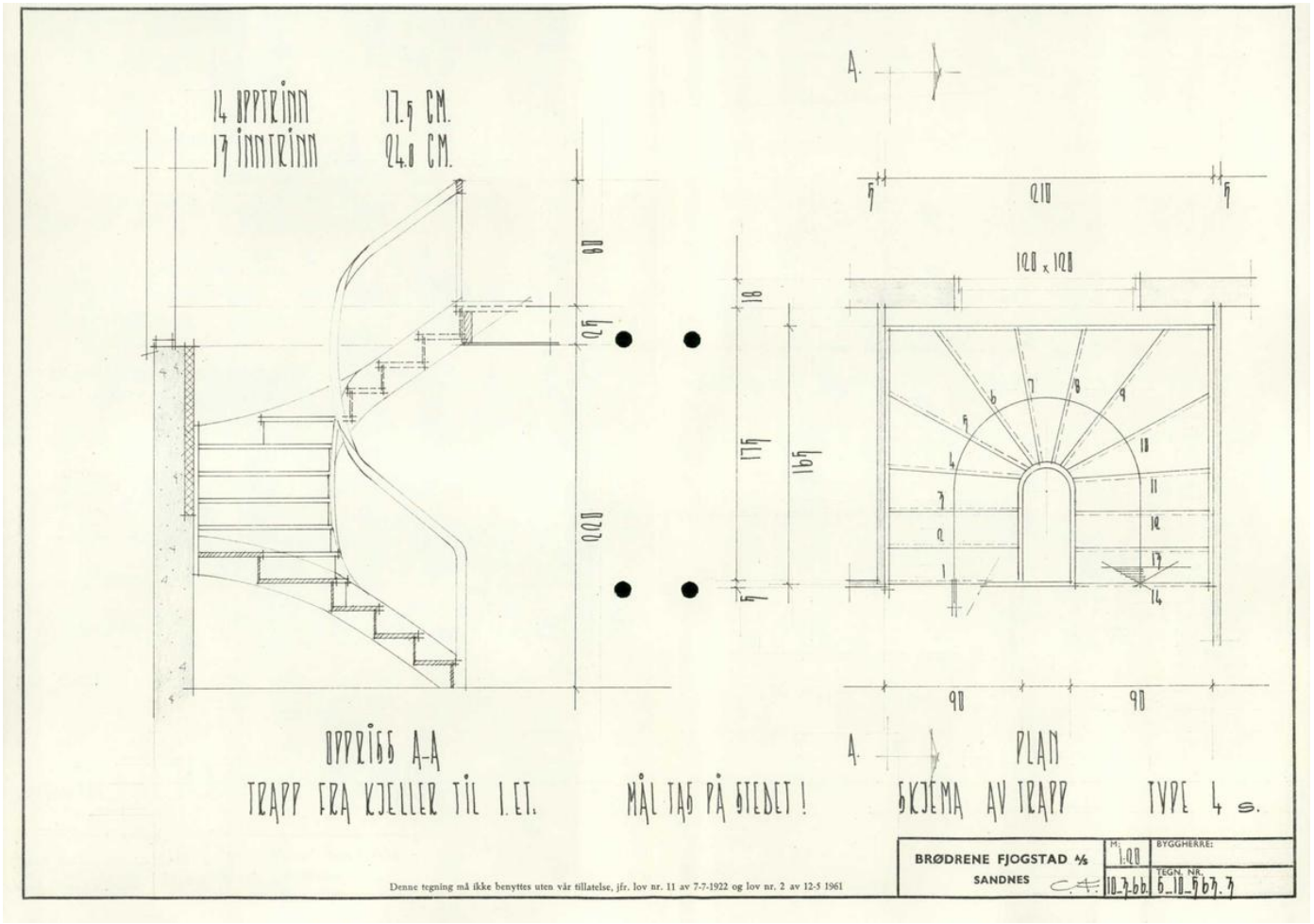

14 OPPTRINN 17.5 CM.
17 INNTRINN 24.8 CM.
A.
210
100 x 100
90
90
OPPRISS A-A
PLAN
TRAPP FRA KJELLER TIL 1. ET.
MÅL TAS PÅ STEDET!
SKJEMA AV TRAPP
TYPE 4 S.
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:20
10-7-66
BYGGHERRE:
TEGN. NR. 6_10_967.7
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

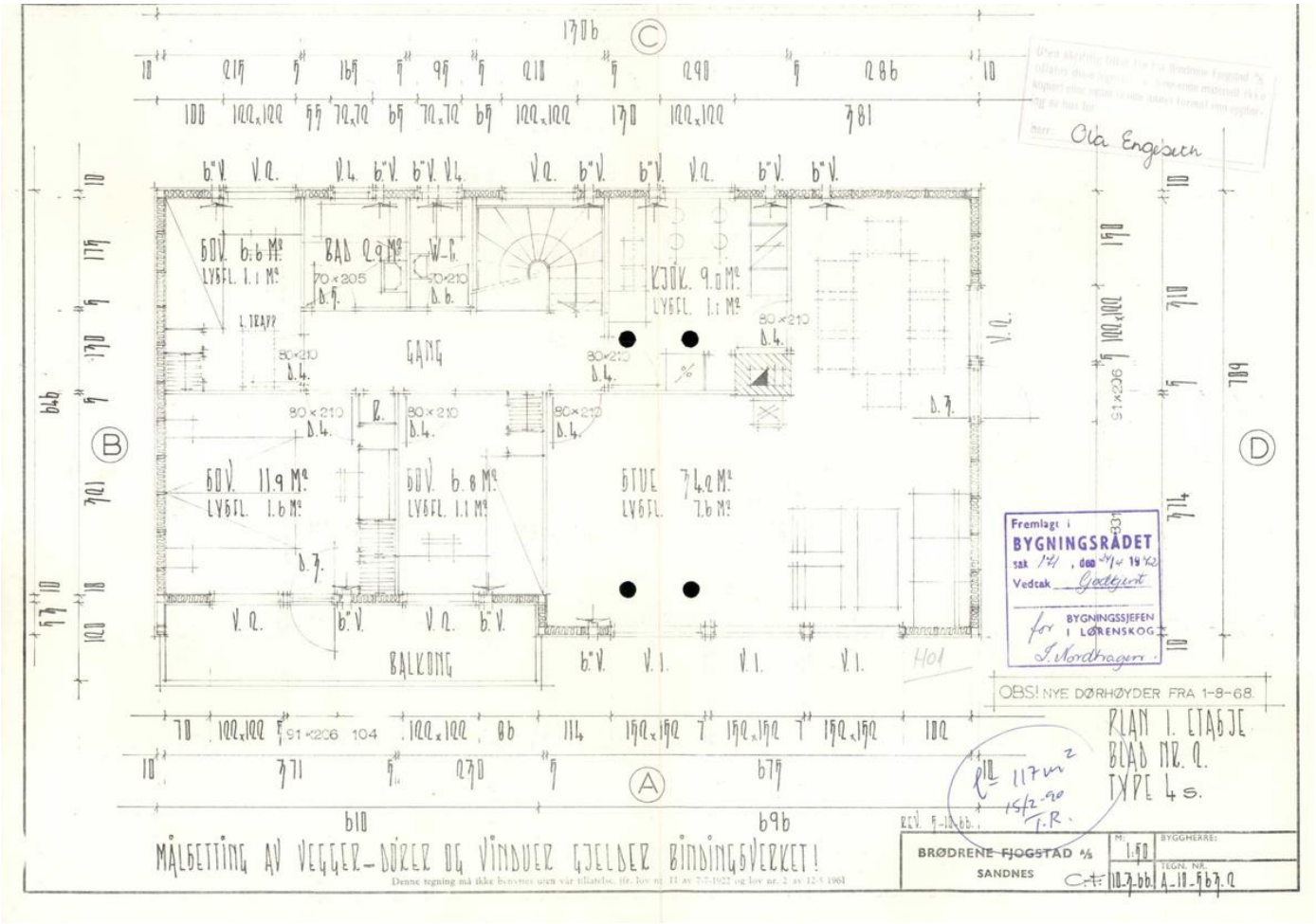

Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad A/S tillates disse tegninger og tilhørende materiell ikke kopiert eller nyttet til noe annet formål enn oppføring av hus for
herr: Ola Engseth
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68
MÅLSETTING AV VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET (BJELKELAGET)
NB! O.K. STØPT GARASJEDEKKE FLUKTER MED O.K. GRUNNMUR.
O.K. GARASJEDEKKE OG GRUNNMUR.
MÅL 1:10
SE EGEN TEGN.
TVERRSNITT
BLAD NR. 7 TYPE 4 S.
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:50
BYGGHERRE:
TEGN. NR. A-10-667.7
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

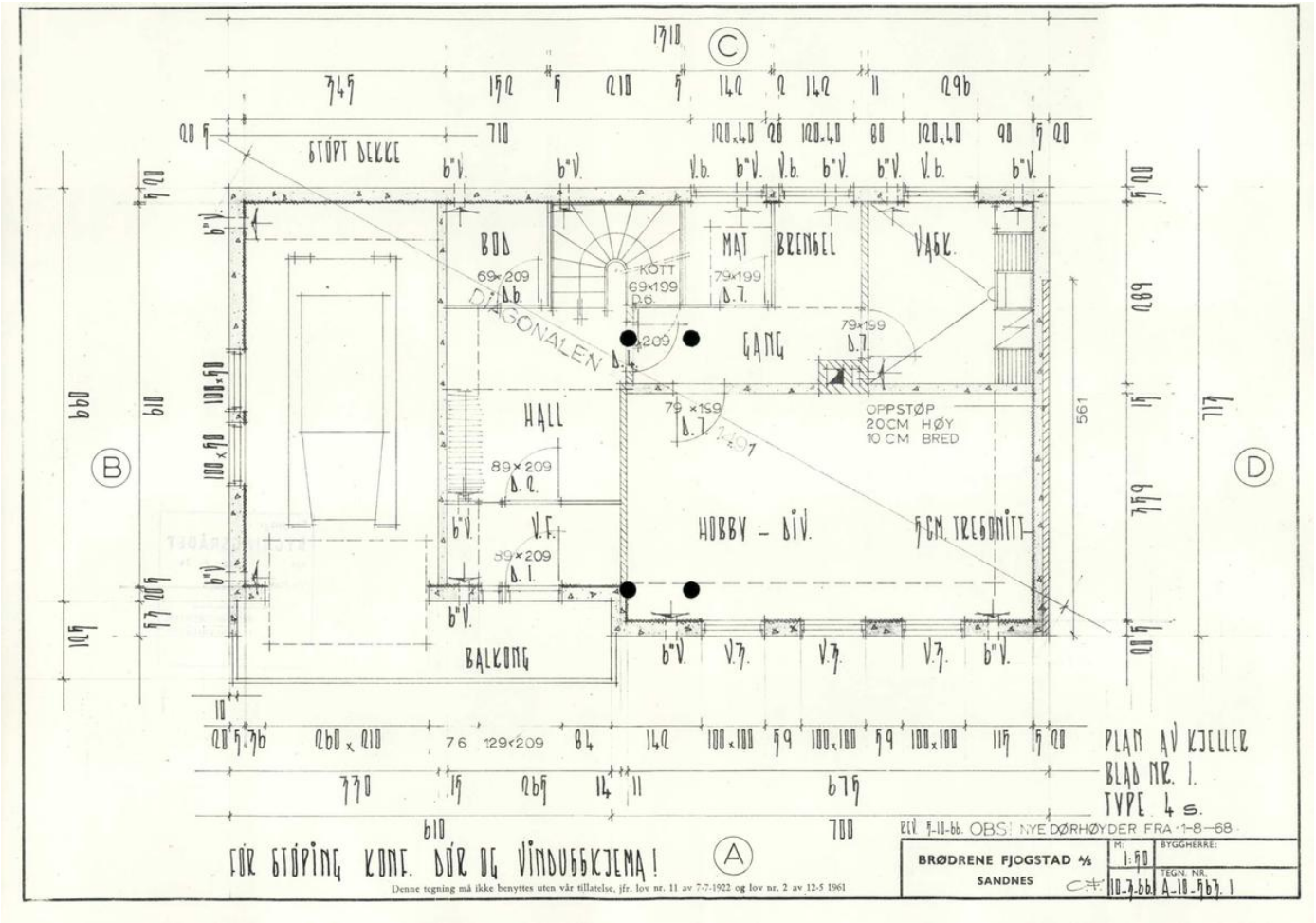


Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

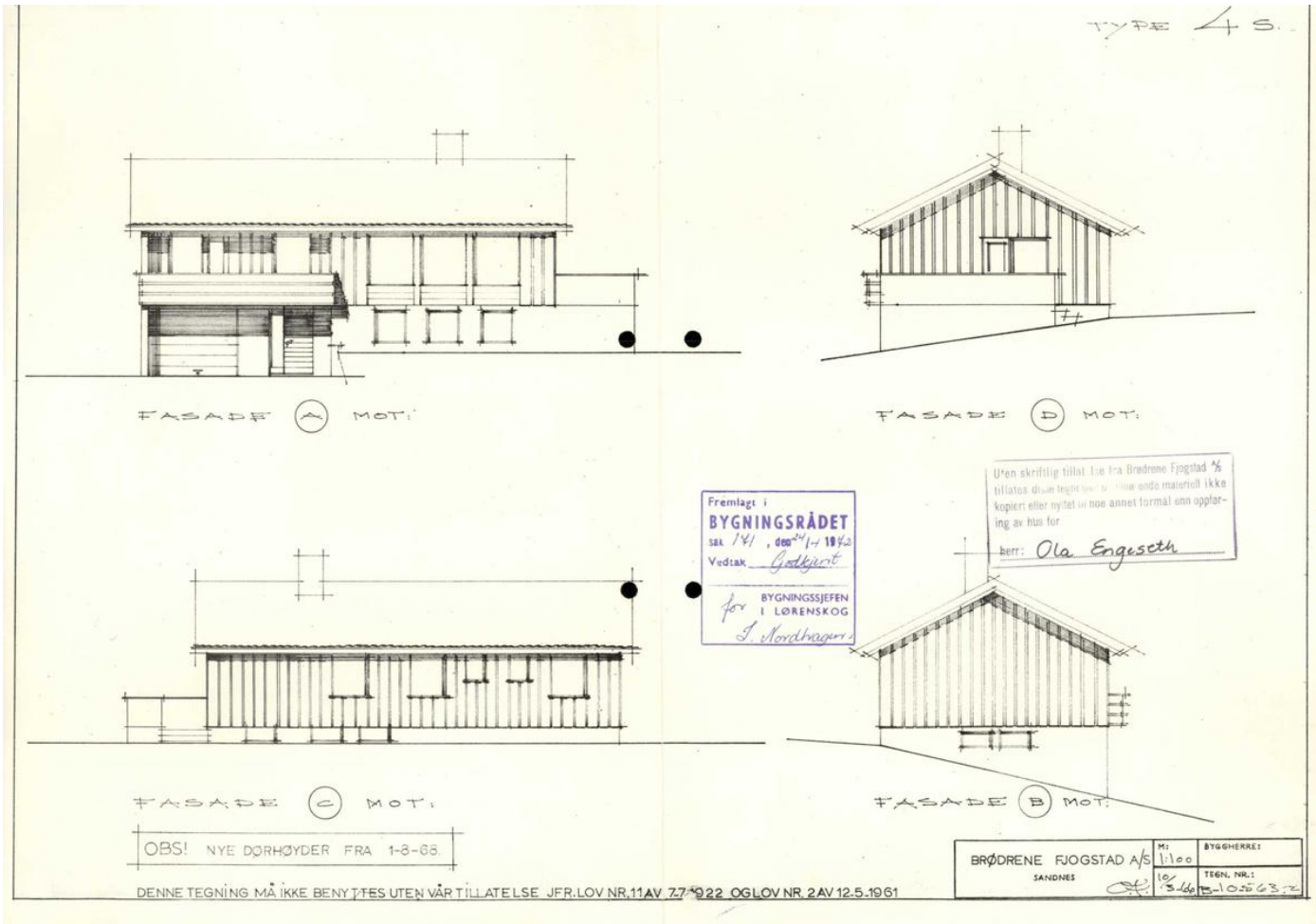

L.Bsj. jnr. 594/72
Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad ⅘ tillates disse tegninger og tilhørende materiell ikke kopiert eller overført til noe annet format enn opptaring av hus for
herr: Ola Engeseth
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68
MÅLSETTING AV VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET (BJELKELAGET)
NB! O.K. STØPT GARASJEDEKKE FLUKTER MED O.K. GRUNNMUR.
O.K. GARASJEDEKKE OG GRUNNMUR.
MÅL 1:10
SE EGEN TEGN.
TVERRSNITT
BLAD NR. 7 TYPE 4 S.
BRØDRENE FJOGSTAD ⅘
SANDNES
M: 1:10
BYGGHERRE:
TEGN. NR. A-10-767.7
10.7.66.
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

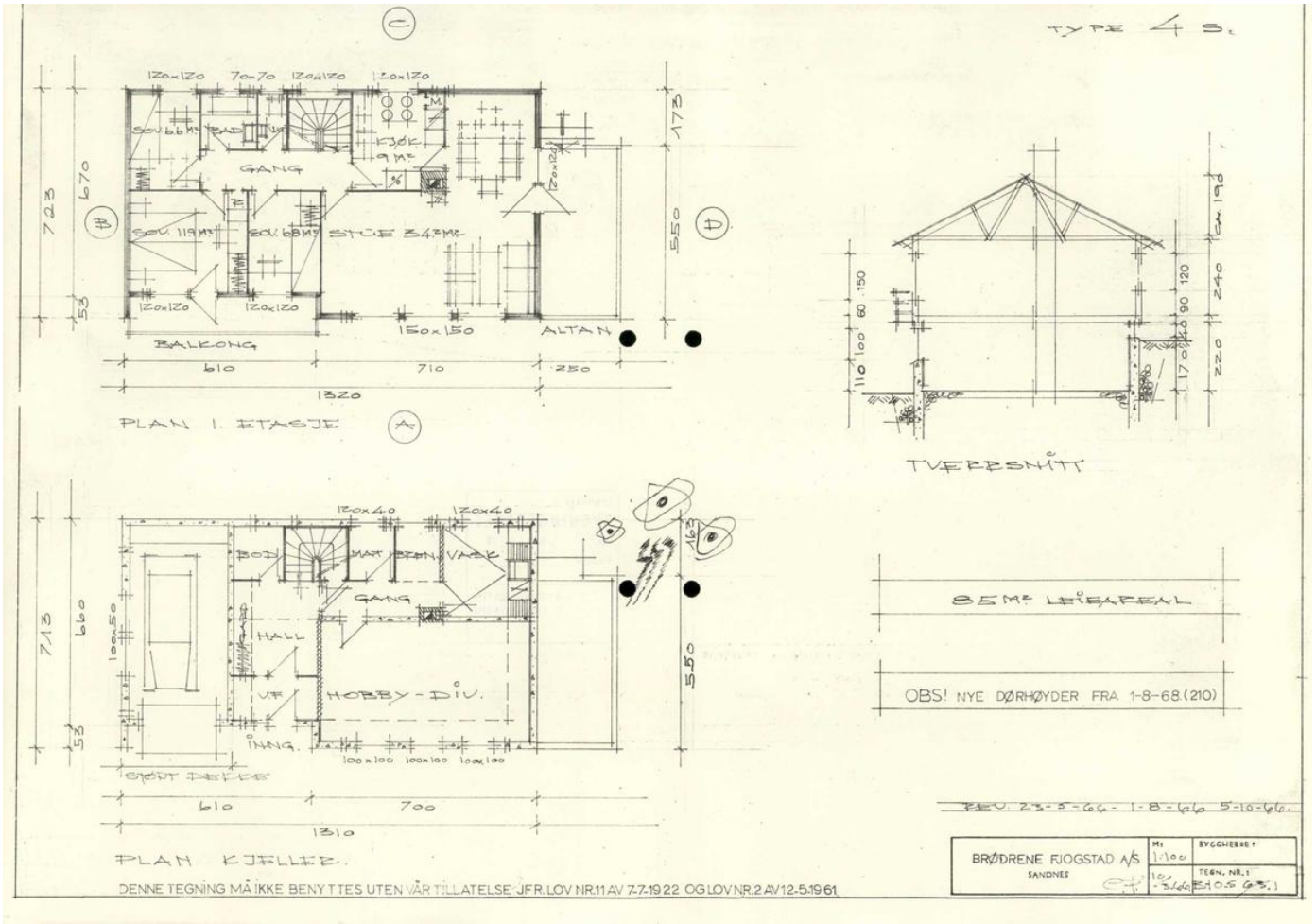

14 OPPTRINN 17.5 CM.
17 INNTRINN 24.8 CM.
A.
210
120 x 120
90
90
OPPRISS A-A
TRAPP FRA KJELLER TIL 1. ET.
MÅL TAS PÅ STEDET!
A. PLAN
SKJEMA AV TRAPP TYPE 4 S.
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:20
BYGGHERRE:
TEGN. NR. 6_18_567.7
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

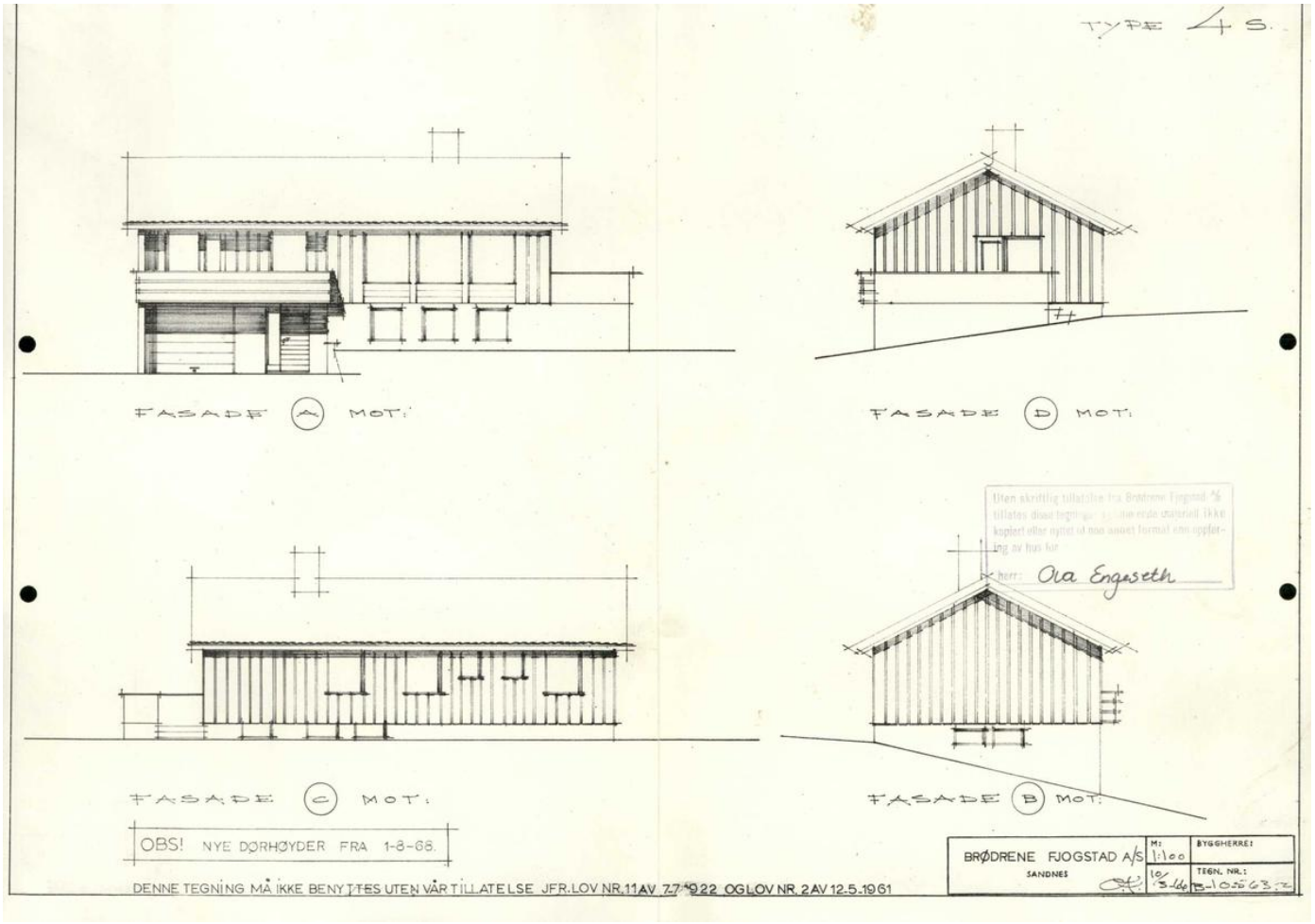

Ola Engesæth
BAD 2.9 M²
W.C.
GANG
BALKONG
STUE 14.2 M²
LYSFL. 7.6 M²
KJØK. 9.0 M²
LYSFL. 1.1 M²
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 141 , dato 3/4 1942
Vedtak Godkjent
for BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
T. Nordhagen
PLAN 1. ETASJE
BLAD NR. 2.
TYPE 4 S.
MÅLSETTING AV VEGGER - DØRER OG VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET!
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:50
TEGN. NR. A-11-1967.2

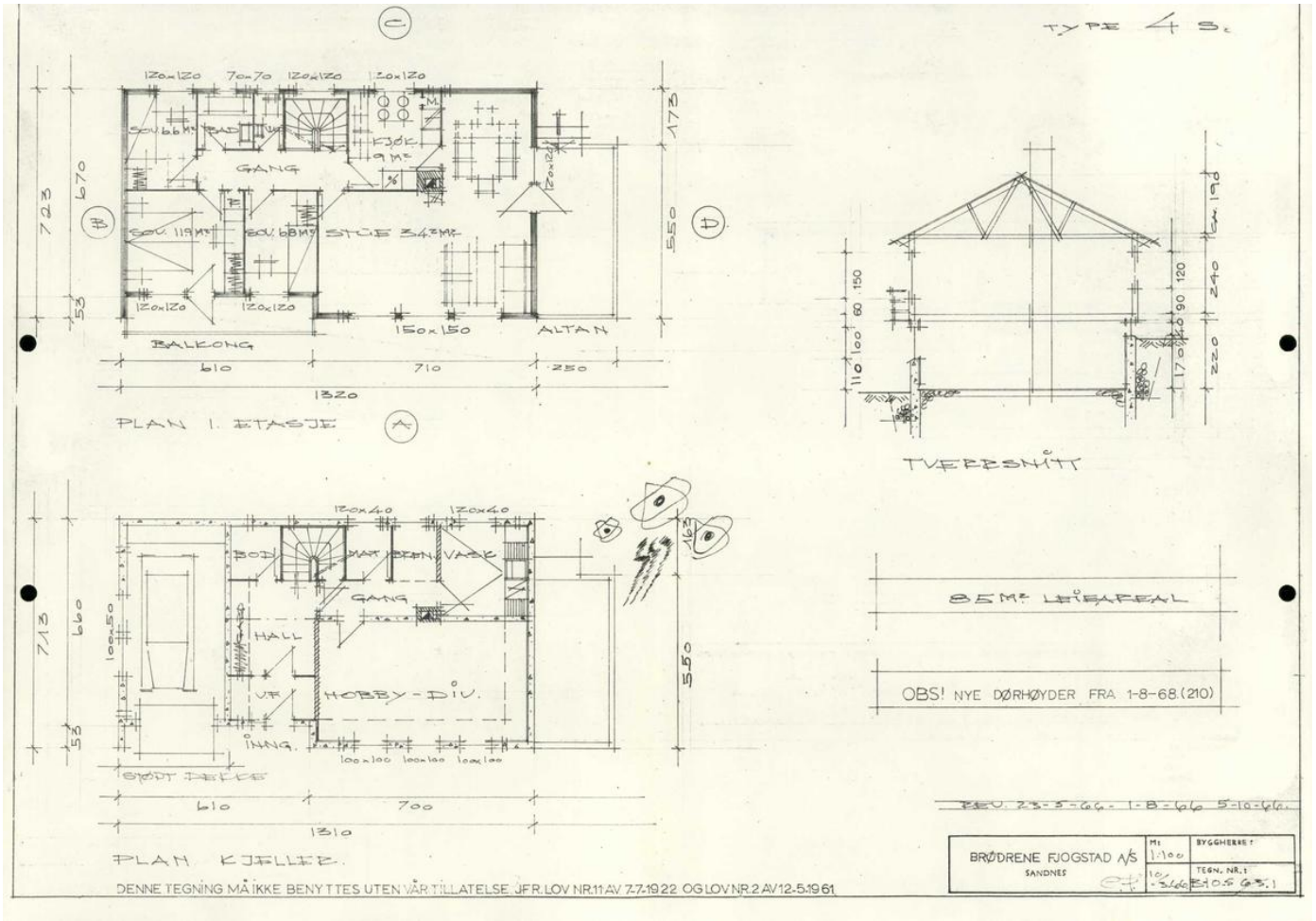


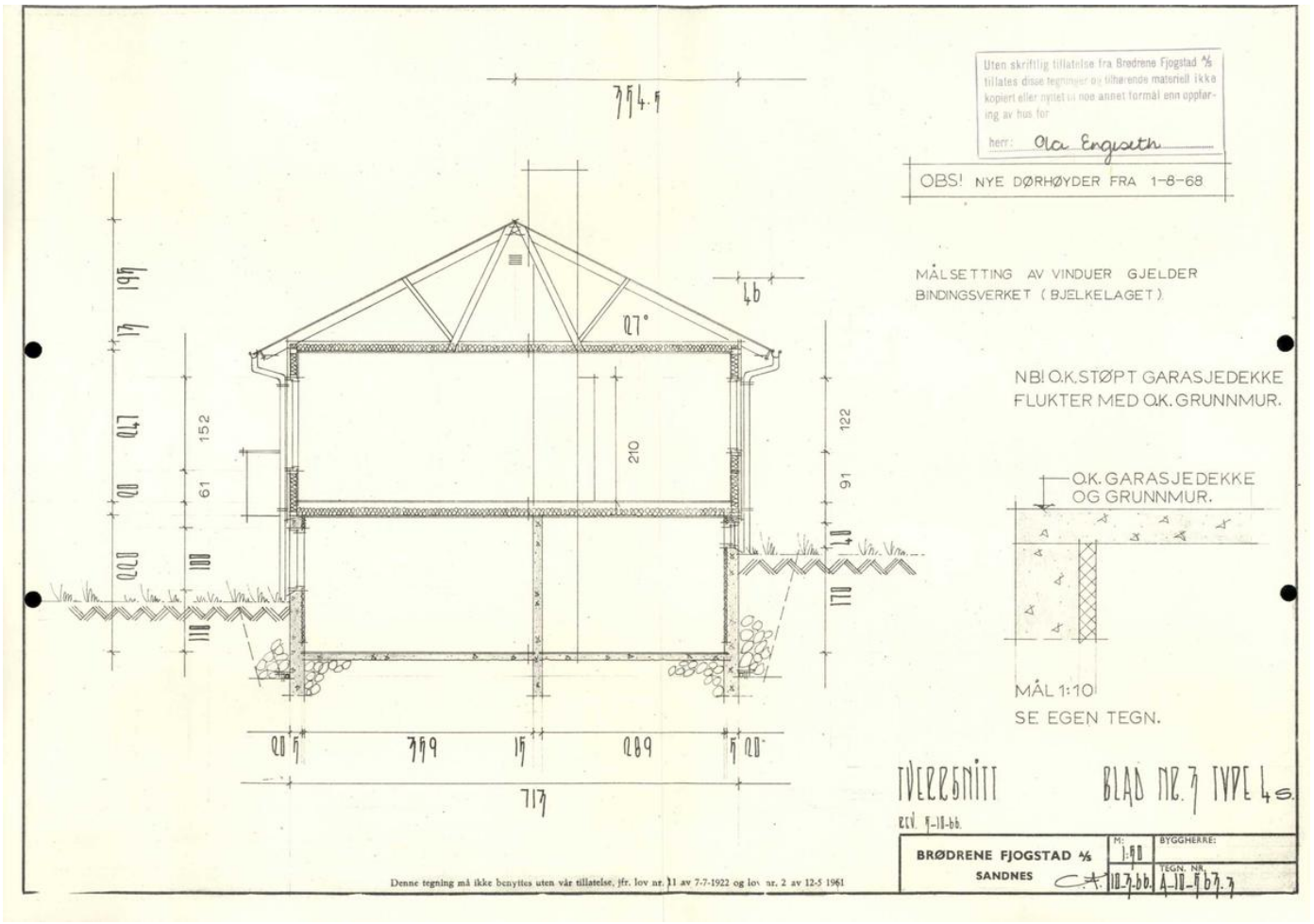
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

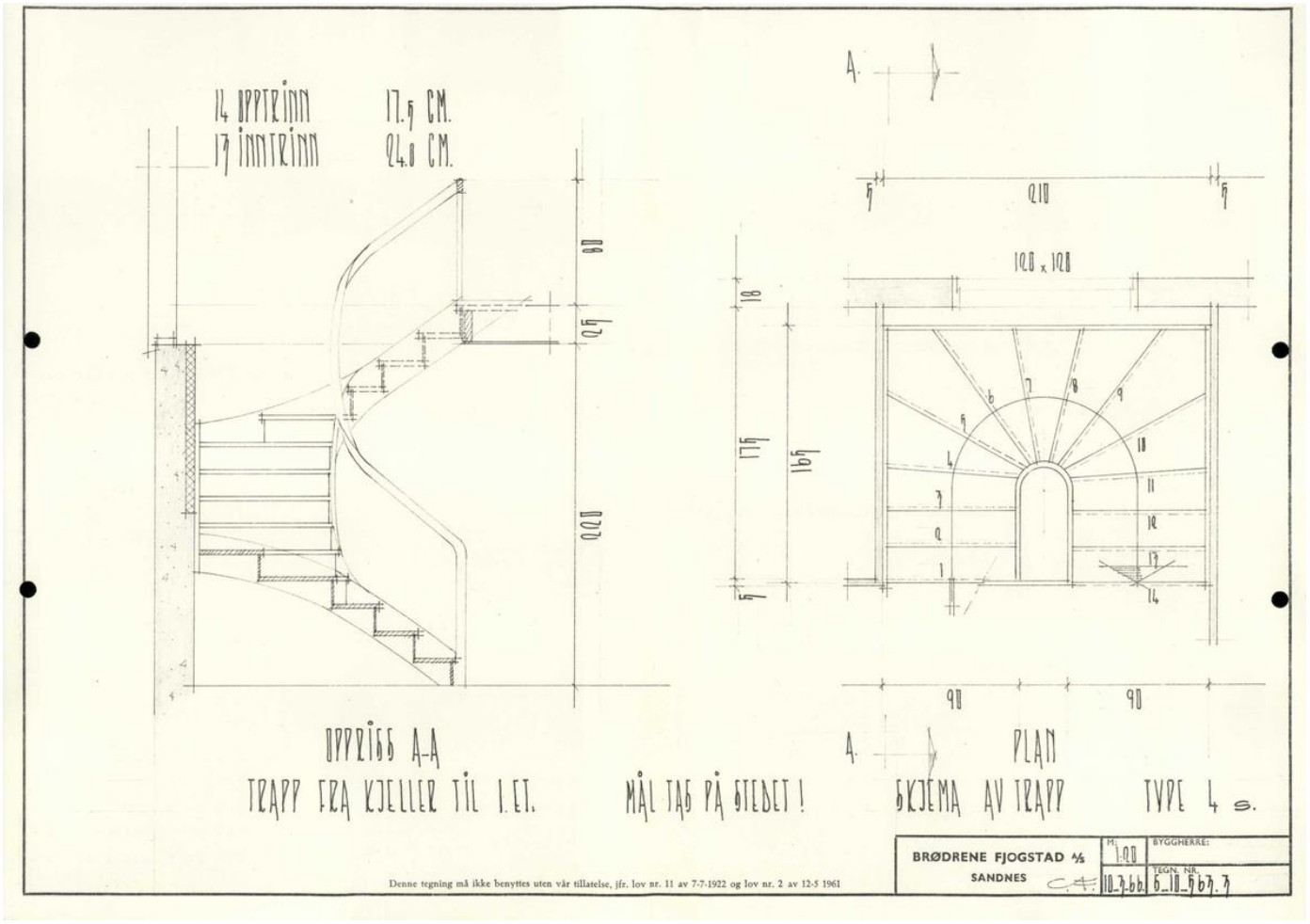

TYPE 4 S.
FASADE (A) MOT:
FASADE (D) MOT:
FASADE (C) MOT:
FASADE (B) MOT:
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 141, den 14/1 1963
Vedtak Godkjent
for BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad A/S tillates disse tegninger ... ikke ... kopiert eller nyttet til noe annet formål enn oppføring av hus for
herr: Ola Engeseth
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.
DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR.: 10/3466-10563


TYPE 4 S.
PLAN 1. ETASJE
TVERRSNITT
PLAN KJELLER.
85 M² LEIEAREAL
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.(210)
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
BYGGHERRE:
DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7-7-1922 OG LOV NR. 2 AV 12-5-1961


TYPE 4 S.
FASADE (A) MOT:
FASADE (D) MOT:
FASADE (C) MOT:
FASADE (B) MOT:
herr: Ola Engeseth
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.
DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR.:


TYPE 4 S.
PLAN 1. ETASJE
TVERRSNITT
PLAN KJELLER.
95 M² LEIEAREAL
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.(210)
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7-7-1922 OG LOV NR. 2 AV 12-5-1961


754.1
46
27°
210
195
17
147
20
152
61
108
20
111
122
91
40
170
20
359
15
289
20
717
Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad ⅘ tillates disse tegninger og tilhørende materiell ikke kopiert eller nyttet til noe annet formål enn oppføring av hus for
herr: Ola Engseth
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68
MÅLSETTING AV VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET (BJELKELAGET)
NB! O.K. STØPT GARASJEDEKKE FLUKTER MED O.K. GRUNNMUR.
O.K. GARASJEDEKKE OG GRUNNMUR.
MÅL 1:10
SE EGEN TEGN.
TVERRSNITT
BLAD NR. 7 TYPE 4 S.
REV. 5-12-66.
BRØDRENE FJOGSTAD ⅘
SANDNES
M: 1:50
10-7-66.
BYGGHERRE:
TEGN. NR. A-10-1967.7
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961



Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

Dnr. 249/1972. Dbf. 18/1.1972. Stpl. av emb. s.d. med kr. 140.-.

Bl.nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Undertegnede Lørenskog Boligbyggelag

1472 Fjellhamar født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Olav Ingolf Aamodt,

adr.: Gamleveien 108, Lørenskog f. 21/7 1913 (Datum og årstall)

xxx/vår eiendom Skåreråsen 1

g.nr. 101 br.nr. 48 av skyld mv. 0,10 i Lørenskog herred[1])

matr.nr. ... til ... gate/vei ... i ... [1])

for en kjøpesum stor kr. 13.060,- Kronertrettentusenogsekti 00/100--

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: godkjent av kjøperen, er inntatt på

omstående side.

LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG

Fjellhamar den 30. desember 1971.

I.H.Wiik O.Mjøen

(Utstederens underskrift)

Vi/xxg bekrefter herved at Isak H. Wiik og Odin Mjøen

har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/xxx nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Arne Hebrik E. Wærøe

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

... den ...

...

Vi/Jeg bekrefter herved at ...

har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

...

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

For overdragelsen gjelder nedenstående særlige bestemmelse:

Mellom kjøperen og nåværende og senere eiere av gnr. 101, bnr. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 og 57 skal gjelde gjensidig rett til framføring av vann- og kloakkledninger over tomtene frem til offentlig ledningsnett. Det kan ikke bygges over ledningene og de skal ikke gjøres vanskelig tilgjengelig for nødvendig fremtidig vedlikehold. Eventuelle ledninger skal legges slik at de respektive eiere av tomtene ikke får vanskeligheter med plassering av boligbygg på tomtene.

Fjellhamar, 30. desember 1971.

LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG

Isak H. Wiik Odin Mjøen

Foranstående vilkår godkjennes:

Lørenskog, 30. desember 1971.

Olav Ingolf Aamodt.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00229072	28.04.2026	65-0040/26

Ident
1994/18718/8

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

TINGLYST
16 DES. 1994
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 18718

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av Skåreråsen 3,
gnr. 101 bnr. 49 gir herved eier av naboeiendom

Skåreråsen 1,
gnr. 101 bnr.48 tillatelse til å oppføre garasje i
grenselinjen mellom de to eiendommene.

Betingelsen er at ved ssenere garasjebygg i Skåreåsen 3,
så kan denne oppføres i samenheng med
garasjen i Skåreråsen 1.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på
eiendommene og blir overført til fremtidige eiere.

Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog komunes
samtykke.

Doknr: 18718 Tinglyst: 16.12.1994 Emb.:008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Lørenskog 14/12 1994

Ola Engeseth ..... Tor Dyre ..... Else Dyre

Skåreråsen 3. Skåreråsen 1.

Bl. nr. 727 6
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Dnr. 25o/1972. Dbf. 18/1.1972. Stpl. av emb. s.d. med kr. 15o.-.

Skjøte

Undertegnede Lørenskog Boligbyggelag

1472 Fjellhamar født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ola Engeseth,

adr.: Gamle Strømsvei 92, 2010 Strømmen født 26/6 1947 (Datum og årstall)

xxx min/vår eiendom Skåreråsen 3

g.nr. 101 br.nr. 49 av skyld mk. 0,10 i Lørenskog herred[1])

matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 14.660,- Kronerfjortentusenseksahundreogseksti 00/100 ---

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: , godkjent av kjøperen, er inntatt på omstående side.

LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG

Fjellhamar den 30. desember 1971.

I. H. Wiik O. Mjøen

(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Isak H. Wiik og Odin Mjøen

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Ingvar Hjelvik E. Arnesen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

For overdragelsen gjelder nedenstående særlige bestemmelse:

Mellom kjøperen og nåværende og senere eiere av gnr. 101, bnr. 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 og 57 skal gjelde gjensidig rett til fremføring av vann- og kloakkledninger over tomtene fram til offentlig ledningsanlegg. Det kan ikke bygges over ledningene og de skal ikke gjøres vanskelig tilgjengelig for nødvendig fremtidig vedlikehold. Eventuelle ledninger skal legges slik at de respektive eiere av tomtene ikke får vanskeligheter med plassering av boligbygg på tomtene.

Fjellhamar, 30. desember 1971.
LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG

Isak H. Wiik Odin Mjøen

Foranstående vilkår godkjennes:
Strømmen, 30. desember 1971.

Ola Engeseth

Dnr. 5495 dagbf. 17.10.1972.
Stm 1. av emb. idag med kr. 10.-

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 101 br.nr. 48-49-50-65 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 101 br.nr. 48 gir herved eierne av gr.nr. 101 br.nr. 49-50-65 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 101 br.nr. 48 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 101 br. nr. 49 gir eierne gr.nr. 101 br.nr. 50-65 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 101 br.nr. 49 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 101 br.nr. 50 gir eierne av gr.nr. 101 br. nr. 65 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. 101 br.nr. 50 s grunn.

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

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

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

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

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

Eier av gr.nr. 101 br.nr. 48
Tore A. Hansen
Ola Ingeseth 10/1/49

Eier av gr.nr. 101 br.nr. 48
Per Halvorsen
Hans M. Fokmo 10/1/50
Aage Kjerstad 10/1/65

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 13/10 1972

C. A. Engebretsen

10,-

Verdi kr. 1000,-

Dnr. 6595/1972. Dbf. 6.12.1972. Stpl. av emb. idag med kr.7o.-

AL/ew

A V T A L E

Mellom borettslaget Skåreråsen III,
eier av eiendommen "Skårer IV", gnr. 101, bnr. 23.

og

tomteeierne:

a. Per Halvorsen og Tore Hansen,
eiere av Skåreråsen 1, gnr. 101, bnr. 48,

b. Ola Engeseth,
eier av Skåreråsen 3, gnr. 101, bnr. 49,

c. Lars Frøland og Åge Nærstad,
eiere av Skåreråsen 5, gnr. 101, bnr. 50,

samtlige eiendommer beliggende i Lørenskog herred,

er d.d. inngått slik avtale om varig rett til adkomstvei over gnr. 101, bnr. 23 og fram til grensene for de 3 forannevnte boligtomter:

1. Eiendommene gnr. 101, bnr. 48, 49 og 50 gis varig rett til adkomstvei over borettslagets bilparkeringsplass på gnr. 101, bnr. 23.

2. Avkjørselen fra veien "Skåreråsen" og inn på borettslagets parkeringsplass fastlegges til nåværende inn- og utkjøringsvei for bilparkeringsplassen, ca. 20 m opp fra "Løkenåsveien".

3. "Trafikkarealet" over bilparkeringsplassen benyttes som adkomstveier fram til de 3 tomtene gnr. 101, bnr. 48, 49 og 50, men de nye rettighetshavere kan ikke heve eller senke traceenes nivå i forhold til plassen forøvrig. Det kan heller ikke foretas heving av veitraceen på parkeringsplass ved innkjøring til de nevnte eiendommer. Veiens bredde skal ikke overstige 4 meter. Av hensyn til snørydding og annet fremtidig vedlikeholdsarbeid kan det ikke legges kantstein som forandrer terrengnivået. For å hindre at innkjøringene blokkeres av kjøretøyer, skal rettighetshaverne kunne markere innkjøringen fra parkeringsplassen på hensiktsmessig måte. Hvis partene ikke blir enige om markeringen, treffes avgjørelse av bygningssjefen i Lørenskog kommune med bindende virkning for partene.

4. Det anlegges felles innkjøring til tomtene gnr. 101, bnr. 48 og 49 (maks. 4 meters bredde) slik at veiens senterlinje treffer grensen mellom de 2 tomtene i delet mot gnr. 101, bnr. 23. Veien skal legges i rett vinkel mot tomtene slik at tapet av parkeringsplasser begrenses mest mulig.

   Innkjøringen fra parkeringsarealet til tomtene gnr. 101, bnr. 50 anlegges så langt nord som mulig og denne veien skal likeledes føres mest mulig rettvinklet mot tomtegrensen.

Tomteeierne har ikke anledning til å parkere sine kjøretøyer på borettslagets parkeringsplass. Det samme gjelder besøkende til rettighetshaverne eller beboere av leilighetene på de 3 eiendommene.

5. Det utarbeides kartskisse som viser plasseringen av de 2 innkjøringsveiene. Ett eksemplar av skissen skal oppbevares av bygningssjefen i Lørenskog kommune.

6. Eierne av gnr. 101, bnr. 48, 49 og 50 har betalt utgiftsandel av opparbeidet bilparkeringsplass og vei anlegget "Skåreråsen" etter særskilt overenskomst med nedenstående beløp:

a.	Skårebråsen 1, gnr. 101, bnr. 48	kr. 2.758,-
b.	Skåreråsen 3, gnr. 101, bnr. 49	" 1.379,-
c.	Skåreråsen 5, gnr. 101, bnr. 50	" 2.758,-
	Tilsammen	kr. 6.895,-

7. Eierne av gnr. 101, bnr. 48, 49 og 50 skal i fremtiden refundere utgifter ved vedlikehold av parkeringsplassen med kjøreveier med 1/165-del pr. leilighet som blir bygd.

Slik refusjonsregning skal sendes årlig og senest 6 måneder etter at borettslaget Skåreråsen III har avsluttet sine regnskaper.

8. Partene er kjent med at reguleringsplanen for området forutsetter visse endringer av veier og bilopppstillingsplasser. Dersom planen blir realisert, helt eller delvis, plikter partene å bidra positivt ved realisasjonen av nevnte arbeider og å dekke sin del av utgiftene.

9. Denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen Skårer IV, gnr. 101, bnr. 23 og på eiendommene gnr. 101, bnr. 48, 49 og 50 og kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra partene, bygningssjefen i Lørenskog kommune og eventuelle panthavere.

Lørenskog, 13. nov. 1972.

BORETTSLAGET SKÅREÅSEN III

Thor J. Holt Svein Braaden
(eier av 101/23)

Dokumentet kan tinglyses.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
STEDFORTREDER

Per Kolsrud
(eiere av gnr. 101/48)

Ola Engeseth
(eier av gnr. 101/49)

Hans M. Fjeldstad, Inger Kjerstad
(eier av gnr. 101/50)

Velkommen til

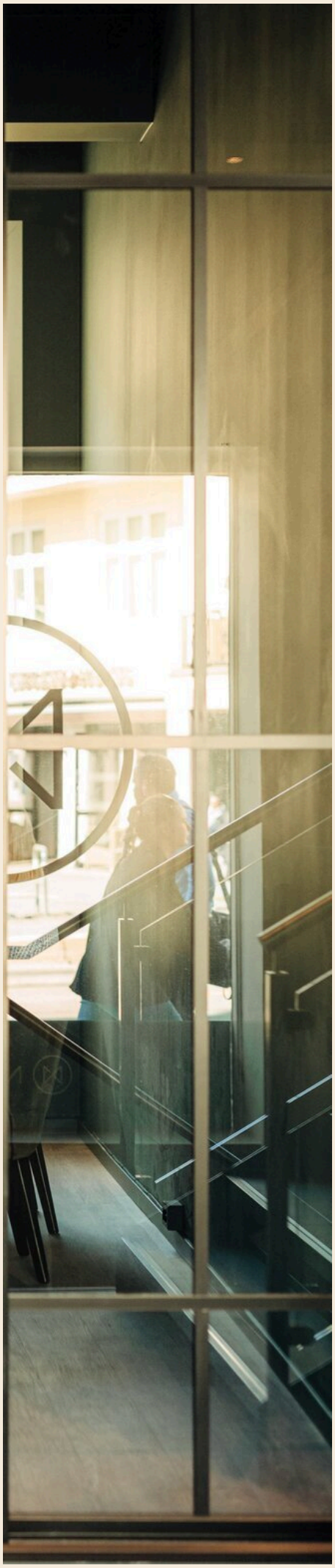
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

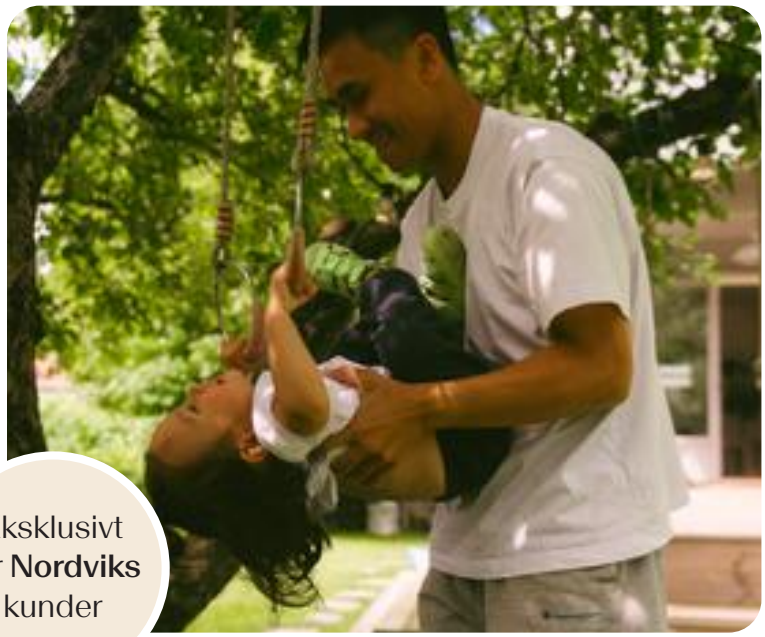
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skåreråsen 3 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 101, bnr 49 (ideell andel 1/1) / Gnr 101, bnr 25 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Robert Valdal

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lørenskog
robert@nordvikbolig.no
976 70 028